

Condômino inadimplente contumaz pode sofrer outra penalidade além de multa por atraso

Condômino inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembléia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. Foi esse o entendimento da Quarta Tuma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao negar provimento a recurso interposto pelo Grupo Ok Construções e Empreendimentos LTDA.

A construtora, segundo consta nos autos, é devedora recorrente e desde o ano de 2002 tem seus pagamentos efetuados mediante apelo na via judicial, com atrasos que chegam a mais de dois anos.

O Grupo OK foi condenado a pagar os débitos condominiais acrescidos das penalidades previstas em lei, tais como multa de mora de 2%, além de juros e correções. Deveria incidir ainda penalidade de até 10% sobre o valor da quantia devida, conforme regimento interno do condomínio. A empresa questionava a aplicação de sanções conjuntas, alegando estar sendo penalizada duas vezes pelo mesmo fato, o que por lei seria inviável.

Devedor contumaz

O relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que não há controvérsia ao definir aplicação da penalidade pecuniária de 10% sobre o valor do débito cumulada com a multa moratória de 2% para o caso em questão, já que, conforme versa o artigo 1.337 do Código Civil, a multa poderá ser elevada do quádruplo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

“Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (juros moratórios) é o preço correspondente à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio”, apontou o ministro.

Salomão fundamentou sua tese baseando-se ainda na doutrina e na jurisprudência do STJ, que prevê punição nos casos em que o condômino ou possuidor é devedor recorrente, não cumpre seus deveres perante o condomínio e enquadra-se como antissocial ante os demais.

“Assim, diante dessas constatações, entendo que a conduta do recorrente se amolda ao preceito legal do *caput* do artigo 1.337 do CC/2002, pois se trata de evidente devedor contumaz de débitos condominiais, apto a ensejar a aplicação da penalidade pecuniária ali prevista”, conclui o relator.

Fonte: STJ disponível em 22.10.2015

http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/noticias/noticias/Cond%C3%B4mino-inadimplente-contumaz-pode-sofrer-outra-penalidade-al%C3%A9m-de-multa-por-atraso

