

# INFORMEF

NOVEMBRO/2019 - 1º DECÊNIO - Nº 1849 - ANO 63

## BOLETIM ASSUNTOS DIVERSOS

### ÍNDICE

DIREITO IMOBILIÁRIO - APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - JUROS - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - COBRANÇA EXCESSIVA - LIMITE 2% AO MÊS - SENTENÇA MANTIDA - HONORÁRIOS - MANUTENÇÃO - DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS ----- [REF.:AD10119](#)

DÉBITOS FEDERAIS - TABELA PRÁTICA PARA RECOLHIMENTO EM ATRASO - NOVEMBRO/2019 ----- [REF.:AD1119](#)

#AD10119#

[VOLTAR](#)**DIREITO IMOBILIÁRIO - APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - JUROS - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - COBRANÇA EXCESSIVA - LIMITE 2% AO MÊS - SENTENÇA MANTIDA - HONORÁRIOS - MANUTENÇÃO - DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. JUROS. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. COBRANÇA EXCESSIVA. LIMITE 2% AO MÊS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS. MANUTENÇÃO. Havendo fixação do valor a ser cobrado a título de juros de mora e sendo este valor abusivo é de se adequar ao percentual permitido referente ao dobro legal, ou seja, de 2% (dois por cento) a mês, sob pena de enriquecimento ilícito. A liberdade concedida ao condomínio não é absoluta. O § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/1964, que regula especificamente o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, prevê a incidência de juros de mora de 1% ao mês quando não paga a contribuição no prazo previsto na convenção condominial, logo, 0,33% ao dia é excessivo. Os honorários fixados nos termos do art. 85, 2º do CPC não merece reforma, mormente quando arbitrado com base no valor dado à causa já considerando o valor correto.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0090.17.003454-1/001 - Comarca de Brumadinho**

Apelante : Condomínio da Aldeia da Cachoeira das Pedras  
Apeladas : Ana Paula machado nunes

**ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA  
Relator

**VOTO**

Trata-se de Embargos à Execução opostos por ANA PAULA MACHADO NUNES em face da Execução de título Extrajudicial que lhe move CONDOMÍNIO ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS, em que alega, em síntese, que os juros de mora cobrados pelo embargado, qual seja, 0,33% ao dia são ilegais e exorbitantes, pugnano pela fixação dos juros em patamar máximo de 2% ao mês, o pedido fora procedente o que deu ensejo a presente demanda.

Adoto o relatório do juízo "a quo", às fls. 88 por representar os fatos ocorridos em primeira instância.

O presente recurso de apelação foi interposto em face da decisão de fs. 88/89, proferida nos presentes autos pelo juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Brumadinho, nos seguintes termos:

"(...)

Ante o exposto, julgo procedente a pretensão dos embargos e determino que os juros de mora incidentes sobre o valor do débito sejam de 2% (dois por cento) ao mês, devendo o exequente proceder ao recálculo do valor do débito.

Custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, pelo embargado, ante o trabalho realizado pela advogada do embargante e média complexidade do feito." (88v/89).

Em suas razões recursais e documentos de fs. 91/148, a parte apelante/embargado, alegou, em síntese, que os juros fixados em 0,33% ao dia foram fixados pela comunidade condominial, na forma legal (art. 1336 do CC); alega que não é o caso de aplicação da Lei de Usura/1933; acresce que o STJ em caso similar declarou a legalidade de tal juros bem como este Tribunal de Justiça. Diante de tais razões, pugna pela improcedência dos embargos. Alternativamente, aduz que foram excessivos os honorários e que devem ser fixados tendo como base o valor da diferença devida.

Preparo à fl. 150.

Intimada, a apelada ofertou contrarrazões às fls. 151/167.

Este é o breve relatório.

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos para sua admissibilidade.

Trata-se de apelação interposta pelo Condomínio da Aldeia das Cachoeira das Pedras, em face da sentença que julgou procedentes os embargos à execução opostos pela condômina Ana Paula Machado Nunes, determinando que os juros moratórios deverão ser cobrados no percentual de 2% (dois por cento), ao mês devendo a parte exequente/apelante refazer os cálculos da cobrança bem como condenou-a ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor dado à causa, razão da presente insurgência.

Cinge-se a demanda recursal na análise da possibilidade ou não da cobrança de juros de mora acima de 2% bem como no que tange aos honorários de sucumbência.

Analisando os autos, entendo que o pleito recursal não merece acolhimento, pelas razões que passo a expor.

Alega a apelante ser legal a cobrança de juros na forma contida na convenção de condomínio, qual seja, 0,33 % ao mês a partir do trigésimo dia de atraso (cláusula 38ª - f. 55 -apenso), sem razão.

Isto porque, ainda que haja previsão em convenção de condomínio sobre a incidência de juros em patamar acima a 2% (dois por cento), certo é que referia instituição é abusiva infringe a norma contida no Decreto-Lei 22.626/33 e diferentemente do alegado pelo apelante entendo que restou plenamente consignado o interesse do legislador em fixar percentual máximo de 2%, limite este contido no dobro legal.

O fato em si de haver previsão, não induz a legalidade da cobrança se a mesma é excessiva, já que a meu ver a autonomia concedida ao condomínio não é absoluta.

"(...)

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

(...)

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito."

Tanto é que o Código Civil prevê em seu art. 406 que:

Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

Insta ressaltar que a norma civil vigente não revogou a Lei de Usura e, como sabido, a legalidade de cobrança de juros acima do fixado em referida norma é cabível apenas às instituições financeiras.

Da mesma forma digo quanto a vigência da Lei 4591/64, que dispõe sobre condomínio e incorporações imobiliárias:

"(...)

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

(...)

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses."

Não desconheço a existência de divergências sobre referido tema, contudo, filio-me ao entendimento desta turma julgadora:

**EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO- AÇÃO DE COBRANÇA- TAXAS DE CONDOMÍNIO- JUROS DE MORA- DEVIDOS DESDE O VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO- PERCENTUAL**

- Sobre as taxas condominiais ordinárias vencidas na vigência do atual Código Civil devem incidir os encargos moratórios decorrentes da inadimplência, para que se evite o enriquecimento ilícito de uma das partes.

- Os juros de mora deverão incidir a partir do vencimento da obrigação, limitado o percentual convencionado pelos condôminos ao limite legal de 1% ao mês nos termos do artigo 406 do CC, e a multa em até 2% sobre o valor do débito, nos termos do preceito do artigo 1336, § 1º do CC, numa interpretação harmônica e sistemática dos referidos dispositivos legais.

(TJMG - Embargos de Declaração-Cv 1.0024.11.309492-4/003, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27.02.2014, publicação da súmula em 11.03.2014)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS - JUROS DE MORA DE 0,333% AO DIA - ABUSIVIDADE MANIFESTA - REDUÇÃO AO DOBRO DA TAXA LEGAL - TERMO A QUO - DATA DO VENCIMENTO DAS OBRIGAÇÕES - MULTA MORATÓRIA - PREVISÃO LEGAL E EM CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - ENCARGO DEVIDO, SOBRE O VALOR DO DÉBITO.**

Não se pode admitir que prevaleça o manifestamente abusivo patamar de juros de mora previsto na convenção de condomínio, de 0,333% ao dia, isto é, 9,99% ao mês. Isso porque o Decreto 22.626/33 veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal.

No que se refere ao termo inicial dos juros de mora, sabe-se que a obrigação condominial é provida de liquidez, sendo apurável através de simples cálculo aritmético, atraindo, assim, a aplicação do art. 397, do CCB/2002 à solução da contenda, cujos termos preveem que "o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor".

Portanto, sendo a mora ex re e líquida ou apurável a obrigação por simples cálculo aritmético, evidencia-se que, de fato, são devidos juros moratórios sobre o valor das obrigações condominiais, a partir dos respectivos vencimentos.

No que se refere à multa moratória, a convenção de condomínio prevê o encargo no percentual de 2%, em consonância com o preceito constante do § 1º, do art. 1.336, do CCB/02. Destarte, dúvida não há de que, sobre o valor das obrigações vencidas no curso da lide, deve incidir o referido encargo, sobre o valor do débito, corrigido monetariamente pelo INPC e remunerado com juros moratórios correspondentes ao dobro da taxa legal (2%). (TJMG - Apelação Cível 1.0701.14.041807-3/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13.08.2015, publicação da súmula em 25.08.2015)  
Sobre referida matéria, trago à baila entendimento esposado pelo em. Des. Alberto Diniz Junior:

"(...)

No que diz respeito aos juros de mora de 0,33% ao dia, muito embora tenham sido aprovados em Assembleia de Condomínio, não estão em conformidade com o que estabelece o Código Civil.

A liberalidade para disposição dos encargos em caso de inadimplência não pode ser contrária aos ditames Legais, artigos 406 e 1.336, § 1º, do Código Civil cumulado com o Decreto 22.626/33 que veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal. Então, no caso, deve ser mantido o valor fixado pelo Juiz singular (...) (recurso nº 1.0024.10.223008-3/001, Dje 17.10.2017)

A proposito é o entendimento do STJ:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL. QUOTAS DE CONDOMÍNIO. JUROS MORATÓRIOS. ALEGADA OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. ARTS. 294 E 333, I, DO CPC/73. TESE RECURSAL NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211 DO STJ. PERCENTUAL PREVISTO NO ART. 12, § 3º, DA LEI 4.591/64. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão publicada em 09.04.2018, que julgara recurso interposto contra decisum publicado na vigência do CPC/73.

II. Na origem, trata-se de Ação Ordinária, ajuizada pela parte agravada em face da União, a fim de cobrar despesas de condomínio, sob o argumento de que o ente público, conquanto por elas responsável, não vem honrando sua obrigação. O acórdão do Tribunal de origem reformou, em parte, a sentença, que julgara procedente o pedido, para, no que pertine à análise do presente recurso, determinar a incidência do percentual de juros previsto no art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64.

III. Não há falar, na hipótese, em violação ao art. 535 do CPC/73, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

IV. O Recurso Especial é manifestamente inadmissível, por falta de prequestionamento, no que tange à tese recursal relativa aos arts. 294 e 333, I, do CPC/73, pois não foi ela objeto de discussão, nas instâncias ordinárias, sequer implicitamente, razão pela qual não há como afastar o óbice da Súmula 211/STJ. V. Na forma da jurisprudência do STJ, "o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/1964, que regula especificamente o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estipula a incidência de juros de mora de 1% ao mês quando não paga a contribuição no prazo previsto na convenção condominial" (STJ, REsp 1.186.373/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 14.04.2015). Nesse sentido, em caso análogo: STJ, AgInt no REsp 1.503.652/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 10.02.2017. Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência sedimentada nesta Corte, merece ser mantida a decisão ora agravada, em face do disposto no enunciado da Súmula 568 do STJ. VI. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 954.517/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 06.09.2018, DJe 13.09.2018)

Por fim, no que tange aos honorários digo que fora fixado em 10% (dez por cento) do valor dado à causa e no percentual mínimo previsto no art. 85, 2º do CPC.

Entrementes atesto que o valor atribuído à causa foi justamente o quantum que entende a parte apelada ser devida, ou seja, com incidência de juros de 2% (dois por cento), logo, não há que se falar em desacerto.

Assim, mantenho a decisão guerreada também neste aspecto.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo os termos da sentença.

Condeno o embargante ao pagamento das custas e majoro os honorários em 5% (cinco por cento) sobre o valor dado à causa, nos termos do artigo 85, 2º e 11º do CPC.

DES. LUCIANO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o Relator.

SÚMULA - "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."

BOAD10119---WIN/INTER

#AD1119#

[VOLTAR](#)**DÉBITOS FEDERAIS - TABELA PRÁTICA PARA RECOLHIMENTO EM ATRASO - NOVEMBRO/2019**

Para utilização desta tabela, considerar o mês de vencimento do imposto ou contribuição.

ANO	MÊS DO VENCIMENTO	MULTA (%)	JUROS (%)
2014	janeiro	20,00	57,10
	fevereiro	20,00	56,31
	março	20,00	55,54
	abril	20,00	54,72
	maio	20,00	53,85
	junho	20,00	53,03
	julho	20,00	52,08
	agosto	20,00	51,21
	setembro	20,00	50,30
	outubro	20,00	49,35
	novembro	20,00	48,51
	dezembro	20,00	47,55
2015	janeiro	20,00	46,61
	fevereiro	20,00	45,79
	março	20,00	44,75
	abril	20,00	43,80
	maio	20,00	42,81
	junho	20,00	41,74
	julho	20,00	40,56
	agosto	20,00	39,45
	setembro	20,00	38,34
	outubro	20,00	37,23
	novembro	20,00	36,17
	dezembro	20,00	35,01
2016	janeiro	20,00	33,95
	fevereiro	20,00	32,95
	março	20,00	31,79
	abril	20,00	30,73
	maio	20,00	29,62
	junho	20,00	28,46
	julho	20,00	27,35
	agosto	20,00	26,13
	setembro	20,00	25,02
	outubro	20,00	23,97
	novembro	20,00	22,93
	dezembro	20,00	21,81
2017	janeiro	20,00	20,72
	fevereiro	20,00	19,85
	março	20,00	18,80
	abril	20,00	18,01
	maio	20,00	17,08
	junho	20,00	16,27
	julho	20,00	15,47
	agosto	20,00	14,67
	setembro	20,00	14,03
	outubro	20,00	13,39
	novembro	20,00	12,82
	dezembro	20,00	12,28
2018	janeiro	20,00	11,70
	fevereiro	20,00	11,23
	março	20,00	10,70
	abril	20,00	10,18
	maio	20,00	9,66
	junho	20,00	9,14
	julho	20,00	8,60
	agosto	20,00	8,03
	setembro	20,00	7,56
	outubro	20,00	7,02
	novembro	20,00	6,53
	dezembro	20,00	6,04
2019	janeiro	20,00	5,50
	fevereiro	20,00	5,01
	março	20,00	4,54
	abril	20,00	4,02
	maio	20,00	3,48
	junho	20,00	3,01
	julho	20,00	2,44
	agosto	20,00	1,94
	setembro	*	1,48
	outubro	*	1,00
	novembro	*	0,00

\* A MULTA SERÁ DE 0,33% POR DIA DE ATRASO, LIMITADA A 20%.

## TAXA SELIC - JUROS MENS AIS

ANO/MÊS	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2014	0,85	0,79	0,77	0,82	0,87	0,82	0,95	0,87	0,91	0,95	0,84	0,96
2015	0,94	0,82	1,04	0,95	0,99	1,07	1,18	1,11	1,11	1,11	1,06	1,16
2016	1,06	1,00	1,16	1,06	1,11	1,16	1,11	1,22	1,11	1,05	1,04	1,12
2017	1,09	0,87	1,05	0,79	0,93	0,81	0,80	0,80	0,64	0,64	0,57	0,54
2018	0,58	0,47	0,53	0,52	0,52	0,52	0,54	0,57	0,47	0,54	0,49	0,49
2019	0,54	0,49	0,47	0,52	0,54	0,47	0,57	0,50	0,46	0,48		