



CONDOMÍNIO

DEVEDOR CONTUMAZ

O Superior Tribunal de Justiça decidiu, ao julgar o [REsp 1.247.020](#), que o devedor contumaz pode ser obrigado a pagar multa de até dez vezes o valor da taxa condominial, além da multa moratória de 2%. Trata-se de importante decisão para o resgate da combalida situação financeira da maioria dos condomínios.

No âmbito do condomínio edilício, o Código Civil dispõe sobre a aplicação de dois tipos de multas: a moratória de 2%, cuja finalidade é sancionar a impontualidade do condômino, que tem como fato gerador o retardamento da execução da obrigação específica de pagar a taxa condominial, e a multa compensatória, destinada a compensar ou reparar o condomínio pelo descumprimento do pacto estabelecido na convenção. A multa moratória é prevista no § 1.º do art. 1.336. As compensatórias estão previstas no art. 1.337. Em face de terem origens diversas, poderão ser cumuladas.

A multa prevista no caput do art. 1.337 do [CC/02](#) é destinada a punir o descumprimento “reiterado” de toda e qualquer obrigação do condômino para com o condomínio. O dispositivo tem como objetivos primordiais assegurar a paz e a harmonia no condomínio, coibindo comportamentos incompatíveis com a vida comunitária, além de estimular maior participação dos condôminos nas assembleias.

Daí prever o caput do artigo a aplicação de uma multa de até um quántuplo da cota condominial para o condômino que, reiteradamente, não cumpre com suas obrigações perante o condomínio, prejudicando e sobrecarregando os demais condôminos, multa que não só pode, como deve ser imposta ao condômino que repetidamente deixa de pagar a sua cota condominial.



Entre os deveres do condômino, o mais importante deles é contribuir para as despesas do condomínio. O descumprimento reiterado desse dever conduz à possibilidade de ser aplicada a multa prevista no caput do art. 1.337.

Em razão da nítida distinção entre a imposição da multa moratória pelo atraso no pagamento da cota condominial e a multa compensatória pelo descumprimento reiterado de deveres de condômino, inclusive o dever de pagar a taxa, não há óbice a que haja acumulação das duas penas, em face da diversidade de fatos geradores.

São dois fatos geradores distintos. Uma coisa é a inexecução parcial da convenção do condomínio, caracterizada pelo atraso ou impontualidade na quitação da taxa (inadimplemento relativo da prestação). Este fato é apenado com a multa moratória de 2%. Outra coisa é a reiteração da impontualidade, onde o fato gerador não é a inadimplência em si, mas a “repetição” da conduta, a contumácia, o comportamento de reiteradamente inadimplir, de sempre atrasar.

Pacto. O comportamento contumaz, muitas vezes proposital, viola completamente o pacto de convivência estabelecido na convenção, razão pela qual deve ser punido por meio de pena pecuniária, a qual, neste caso específico, tem natureza compensatória ou reparatória.

O parágrafo único do art. 1.337, por sua vez, estabelece multa de dez vezes o valor da taxa condominial ao condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Essa multa também possui natureza compensatória, procurando reparar o condomínio pela inexecução praticamente total do pacto de convivência estabelecido na convenção.

A multa por comportamento antissocial também pode ser aplicada ao inadimplente reiterado, cujo comportamento antissocial se caracteriza pela sobrecarga imposta aos custos de manutenção e conservação do edifício, sendo que o inadimplente continuará a desfrutar normalmente de todos os serviços oferecidos pelo conjunto à custa dos demais condôminos.

Nos casos de inadimplemento “abusivo”, a aplicação da multa por comportamento antissocial deve ser precedida da aplicação da multa por descumprimento reiterado de deveres. Ou seja, em primeiro lugar,



MACHADO, ROCHA & DUARTE

ADVOGADOS ASSOCIADOS

deve se aplicar a multa de cinco vezes o valor da taxa condominial. Caso a penalidade não cumpra com a sua finalidade e o condômino persista, sem justa causa, na conduta de inadimplente contumaz, deve-se aplicar a multa de dez vezes o valor da taxa.

Importante registrar que não há vedação a que essa multa seja repetida, sem limitação, na medida em que persistir o reiterado comportamento antissocial.

