

NA CULTURA DOS JUROS

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e Consultor Jurídico Condominial
cdesouza@aasp.org.br / cdesouza@adv.oabsp.org.br

Na constante batalha dos condomínios pela redução da inadimplência, após o veto do Presidente da República em aumentar a multa para 10%, surge aos condomínios uma nova arma, o juros.

Nos termos do artigo 1336, § 1º do Código Civil vigente: *“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.”*

Logo vemos a possibilidade de haver nas convenções condominiais, a utilização de juros convencionados em patamar superior a 1%, não sendo outra a interpretação do nosso Presidente da República, que no texto de seu veto expõe: *“Ademais, observe-se que o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate à eventual inadimplência causada por má-fé. E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade do condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.”*

Pois bem, claro fica que a intenção legislativa e do Poder Executivo, foi de deixar aos condomínios a autonomia de se regulamentarem no tocante a juros, como forma de proteção à inadimplência.

Porém uma pergunta surge: No Brasil, não há a limitação de juros em 12% ao ano ?

Se analisarmos a Constituição Federal, em seu conteúdo que disciplina a Ordem Econômica e Financeira do País, antes de ser alterada pela Emenda Constitucional número 40/2003, determinava em seu artigo 192, § 3º, que as taxas de juros reais, referentes à concessão de crédito, não podem ser superior a 12% ao ano.

De pronto vemos que condomínio não concede crédito, e sim rateia despesas, logo não se enquadra na limitação Constitucional, e mais, o próprio Código Civil, estabelece de forma geral, em seu artigo 406, a possibilidade de se convencionar os juros, sem fixação de limites, óbvio, no entanto, a aplicação do princípio da razoabilidade, ou seja, desde que estipulados em patamares aceitáveis e não abusivos e de forma calculável simples e nunca composta.

Mas não é só, e a argumentação da limitação de juros pelo Decreto 22.626/33, que popularmente é conhecido como “Lei de Usura” ?

Novamente, pelo nosso entendimento, o referido decreto não se aplicaria aos condomínios, pois não é muito lembrar, que o referido Decreto somente limita os juros aplicados em contratos, o que na relação entre condômino e condomínio não existe.

Desta forma, em rápida e apertada síntese, vemos que na regra específica aplicada aos condomínios pelo artigo 1336, § 1º do Código Civil vigente, existe a possibilidade de se estipular juros acima de 1%, que por vezes pode possuir um caráter mais drástico comparado com uma multa moratória de 2%, 10% ou até 20%, dependendo do tempo de inadimplência.

Por fim, vale lembrar que a fixação de tais juros, deve ser feita com cautela, na maioria das vezes alterando a convenção condominial.

DS&S

Consultoria e Treinamento