



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1919191 - GO(2021/0028980-3)

**RELATOR** : **MINISTRO AFRÂNIO VILELA**  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO EDIFICIO PARTHENON CENTER  
**ADVOGADOS** : LUZIA HELENA DE OLIVEIRA ALVES FRANÇA - GO039821  
 PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070  
**RECORRENTE** : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA  
**PROCURADOR** : JOAO PAULO AVILA DE MELO - GO047572  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO EDIFICIO PARTHENON CENTER  
**ADVOGADOS** : LUZIA HELENA DE OLIVEIRA ALVES FRANÇA - GO039821  
 PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070  
**RECORRIDO** : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA  
**PROCURADOR** : JOAO PAULO AVILA DE MELO - GO047572

### DECISÃO

Em análise, recurso especial interposto por Condomínio do Edifício Parthenon Center, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado (fls. 105-106 e 108):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS DE CONDOMÍNIO. UNIDADE EM EDIFÍCIO DE PROPRIEDADE DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL. RELAÇÃO DE DIREITO PRIVADO. VINCULAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. JUROS DE MORA. ART. 1.336, § 1º, CC/02. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 1º-F DA LEI FEDERAL Nº 9.494/1997, COM ALTERAÇÕES FEITAS PELA LEI FEDERAL Nº 11.960/2009.

1.Sendo a Fazenda Pública Municipal proprietária de unidade condominial em edifício particular, a sua relação jurídica com o ente despersonalizado será de direito privado, com observância aos ditames preceituados na convenção do condomínio, inclusive no tocante aos juros moratórios e correção monetária decorrentes do atraso no pagamento das taxas de manutenção mensal do edifício.

2.Fixando a convenção do condomínio os juros de mora em 1% ao mês, inaplicável a incidência do art. 1º-F da Lei federal nº 9.494/1997, neste ponto, ainda mais, quando observado o limite máximo imposto pelo art. 1.336, § 1º, CC/02.

3.Nos termos do voto do eminente Ministro Luiz Fux, do excelso Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento do RE nº 870.747/SE, o art. 1º-F, da Lei federal nº 9.494/1997, na parte que diz

respeito à correção monetária incidente na fase de conhecimento, continua em pleno vigor, uma vez que não foi objeto de pronunciamento expresso da excelsa Suprema Corte quanto à sua constitucionalidade e, por isso, deve ser aplicado.

4. Indicando-se na convenção do condomínio que o índice de correção monetária aplicável ao inadimplemento das taxas condominiais será aquele aplicável as decisões judiciais, imperiosa é a incidência do art. 1º -F, da Lei federal nº 9.494/97, quando o executado se tratar de Fazenda Pública municipal. Sentença reformada tão somente para afastar a aplicação do INPC como fator de correção.

5. A fixação da verba honorária sucumbencial deve observar o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, bem como o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu labor. Nas causas em que a Fazenda Pública for parte, além desses critérios, o arbitramento será entre 10 (dez) e 20 (vinte) por cento sobre o valor atualizado da causa, caso não haja condenação principal ou proveito econômico obtido.

6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. ACÓRDÃO.

O recorrente não interpôs embargos de declaração.

Interpostos recursos especiais pelas partes, houve sobrestamento aguardando o trânsito em julgado dos Recursos Especiais Repetitivos n w 1.492.221/PR, 1.495.144/RS e 1.495.146/MG.

Juízo de conformidade realizado nas fls. 236-249, ocasião em que o órgão fracionário, assim decidiu (fl. 245):

"com fulcro no inciso II do artigo 1.040 do Código de Processo Civil, procedo ao juízo de retratação, alinhando-me ao entendimento preconizado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça nos Recursos Especiais Repetitivos n w 1.492.221/PR, 1.495.144/RS e 1.495.146/MG, para, enfim, reformar a sentença prolatada, e determinar que sobre a condenação imposta à Fazenda Pública, incidam juros de mora com base na remuneração oficial da caderneta de poupança e correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-E)".

Sustenta o Condomínio do Edifício Parthenon Center, em síntese: i) prevalência da convenção condominial nas relações privadas quanto a juros de 1% ao mês, multa de 2%, afastando o art. 1º-F da Lei 9.494/1997 e Tema 905 do STJ (arts. 389 e 1º, § 1º, do Código Civil) (fls. 119-122); e ii) fixação do INPC como índice de correção monetária dos débitos condominiais, com base em precedentes, inclusive quando o instrumento não prevê índice específico (art. 1º-F da Lei 9.494/1997, e art. 389 do Código Civil) (fls. 123-125).

Contrarrazões nas fls. 293-299.

É o relatório.

Passo a decidir.

Na origem, embargos à execução em que se discutem encargos de atraso de taxas condominiais de unidade municipal. No acórdão restou consignado que "mesmo em se tratando de convenção condominial, deixando o órgão público de arcar com as respectivas taxas condominiais, deve incidir os encargos moratórios específicos no caso de condenação contra a Fazenda Pública em detrimento das cláusulas pactuadas no instrumento contratual. a natureza privada, estendendo ao caso o que restou definido no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.495.144/RS (fl. 243).

O cerne da questão consiste nos consectários legais que devem ser de parâmetro para incidir sobre a dívida do Município de Goiânia concernente a vaga de garagem.

No recurso especial, o Condomínio recorrente explicita suas razões da seguinte maneira (fl. 258 e fl. 262):

Inicialmente importa dizer que não há semelhança entre a questão decidida nestes autos e nos Recursos Especiais Repetitivos nos 1.492.221/PR, 1.495.144/RS e 1.495.146/MG que foram julgados sobre o tema 905, isto porque, estamos diante de uma Relação Privada, vez que a Fazenda Pública Municipal contratou com o particular **e aceitou os termos pactuados na Convenção Condominial.** (grifo original). Deste modo, **deve prevalecer os mesmos parâmetros utilizados para uma pessoa particular, física ou jurídica, não havendo de se falar em aplicabilidade do art. 1º-F da Lei 9.494/97, com redação dada pela Lei n ° 11.960/2009, em relação às condenações impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua natureza, para fins de atualização monetária, remuneração do capital e compensação da mora** (grifo original), quando o contrato por eles celebrado prevê a incidência de:

Artigo 45º - O condômino que não pagar sua contribuição até a data mareada para seu vencimento fica sujeito a multa de 2% dois por cento sobre o total devido e juro de 1% (um por cento) ao mês de atraso contados dia a dia, tudo calculado sobre valor do débito corrigido monetariamente.

Assim, de acordo com o que restou livremente pactuado pelas partes, é devida a correção monetária pelo índice oficial **INPC, multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.** (grifo original).  
[...]

Estamos diante de uma Relação Privada, vez que a Fazenda Pública Municipal contratou com o particular **e aceitou os termos pactuados na Convenção Condominial**. (grifo original). Deste modo, deve prevalecer os mesmos parâmetros utilizados para uma pessoa particular, física ou jurídica, não havendo de se falar em juros da caderneta de poupança quando o contrato por eles celebrado prevê a incidência de:

"Cláusula Décima Nona - O condômino que não pagar a sua contribuição antecipadamente até o dia dez de cada mês em curso, fica sujeito ao **juro moratório de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito, além da atualização monetária pelos mesmos índices aplicados aos débitos judiciais**." (redação e grifo original).

O recurso deve ser provido. A jurisprudência desse Tribunal se sedimentou no sentido de que se a Administração Pública integra um condomínio, a relação jurídica é de natureza privada, de modo que ela não atua com as prerrogativas a ela inerentes, pois se submete livremente ao estatuído na convenção de condomínio.

No julgamento do Recurso Especial n.º 1.909.899/GO, DJe de 02.02.2002, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, firmou-se a seguinte compreensão:

(...)

O regime jurídico da relação condominial não é de Direito Administrativo, mas de Direito Privado, regido pelo Código Civil. A administração não mantém as prerrogativas de autoridade ao se submeter, livremente, à convenção do condomínio, pois aqui, atua em igualdade com o particular, não havendo justificativa para se aplicar juros de mora e correção monetária em condição privilegiada em relação aos demais condôminos.

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CONAB. IMÓVEL DE EMPRESA PÚBLICA. LEI N. 8.245/1991. PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

1. Somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos estados e dos municípios, de suas autarquias e fundações públicas não se submetem às normas da Lei n. 8.245/1991, nos expressos termos do artigo 1º, parágrafo único, alínea "a", n. 1, do texto legal.

2. No caso concreto, não consta nenhuma informação no sentido de que o imóvel objeto do contrato de locação seria de titularidade da União, e a Conab mera possuidora deste. Muito pelo contrário, infere-se do acórdão que o imóvel é de propriedade da empresa pública, sujeita às normas aplicáveis às empresas privadas, inclusive nas relações jurídicas contratuais que venha a manter.

3. As locações são contratos de direito privado, figure a administração como locadora ou como locatária. Neste último caso, não há norma na disciplina locatícia que retire do locador seus poderes legais. Naquele outro também não se pode descaracterizar o contrato de natureza privada, se foi este o tipo de pacto eleito pela administração, até porque, se ela o desejasse, firmaria contrato administrativo de concessão de uso. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 22ª ed., rev, ampl. e atualizada. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2009. p. 183)

4. O intento da recorrente de contratar com base na Lei de Locações, oferecendo condições para renovação da locação e gerando uma legítima expectativa à locatária, e, posteriormente, não querer se submeter à Lei n. 8.245/1991, atenta contra o princípio da boa-fé objetiva, notadamente em sua vertente venire contra factum proprium.

5. Sob o ângulo do princípio da causalidade, a recorrente, ré na ação renovatória de aluguel, ao se opor à renovação do contrato de locação celebrado entre as partes, não obstante o cumprimento dos requisitos previstos da Lei n. 8.245/1991, deve responder pelos ônus sucumbenciais. É que sem a sua conduta não haveria motivo para a propositura da demanda.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.224.007/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 8/5/2014).

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS EM FACE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. NÃO INCIDÊNCIA DO DECRETO N.º 20.910/32. AÇÃO EXTINTA SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. CITAÇÃO VÁLIDA. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA.

1. O Decreto 20.910/32 regula relações jurídicas tipicamente de Direito Público e, portanto, não deve reger as relações jurídicas de direito privado, nas quais a Administração atua sem as prerrogativas que lhe são inerentes.

2. O negócio jurídico ora sob exame locação de imóvel é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição.

3. A citação válida interrompe o prazo prescricional, ainda que promovida em processo posteriormente extinto sem julgamento do mérito, salvo se o fundamento legal da extinção for o previsto no art. 267, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

4. Aplicando-se à espécie as regras de direito privado, interrompida a prescrição, o curso desta volta a correr por inteiro 05 (cinco) anos, a partir do último ato do processo que a interrompeu, a teor do disposto no art. 173 c.c. o art. 178, § 10, inciso IV, do Código Civil e não pela metade 2 anos e meio na forma prevista no Decreto n.º 20.910/32.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 685.717/RO, relatora Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, julgado em 4/2/2010, DJe de 1/3/2010).

Seguindo esse mesmo critério, destaque-se as seguintes decisões monocráticas: REsp: 1884524, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: Data da Publicação DJ 08/04/2022; STJ - REsp: 1909899, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: Data da Publicação DJ 02/02/2022.

Deve, portanto, prevalecer a disposição da convenção de condomínio que trata dos consectários legais porquanto a Administração Pública está inserida em uma relação de direito privado.

Isso posto, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial para reconhecer que os consectários legais da dívida condominial devem seguir o estatuído na Convenção de Condomínio..

Intimem-se.

Brasília, 24 de março de 2026.

MINISTRO AFRÂNIO VILELA  
Relator