

Exemplo com valores inventados. Não é um cálculo de caso real.

Cotas de condomínio em atraso

Condomínio (credor)	Condomínio Exemplo
Unidade	Apto 101
Devedor	Devedor Exemplo
Título	Cotas ordinárias de 2024 (exemplo)
Tipo de título	Cobrança extrajudicial (sem a multa e os honorários dos arts. 523 e 827 do CPC)

Emitido por DRUSA TECNOLOGIA DE DADOS LTDA · CNPJ 69.618.093/0001-19 · código de verificação 84DA-F1E7-5A02. Para conferir este cálculo, envie o código a contato@drusadados.com.br. Cálculo informativo; não substitui perícia nem cálculo judicial.

TOTAL EM 18/10/2026

R\$ 2.640,99

Valor original	R\$ 2.700,00
Correção monetária (INPC até a competência 07/2024; IPCA a partir de 08/2024)	R\$ 228,97
Valor corrigido	R\$ 2.928,97
Juros de mora	R\$ 453,43
Multa (2% sobre o capital quitado em cada pagamento e sobre o saldo de capital; base: valor corrigido)	R\$ 58,59
Pagamentos abatidos	-R\$ 800,00
Total em 18/10/2026	R\$ 2.640,99

O total vale até 18/10/2026. Depois dessa data, os juros somam R\$ 0,27 por dia, valor válido para o mês corrente (10/2026). É um dia de juros sobre o valor corrigido que segue em aberto (R\$ 2.200,94); não inclui multa nem a correção do período e não está somado no total.

Atenção. Para os meses até 07/2024 a correção usou o INPC, índice da tabela prática do TJSP até agosto de 2024; a partir de 08/2024, o IPCA, índice legal desde 30/08/2024 (Código Civil, art. 389, parágrafo único, na redação da Lei 14.905/2024); a troca de índice é mensal, por competência. Se o título prevê outro critério para os meses anteriores, o resultado pode diferir.

Critérios e termos de cada encargo

Correção monetária	INPC até a competência 07/2024; IPCA a partir de 08/2024. Termo inicial: mês do vencimento (a partir de 05/2024). Termo final: mês anterior ao da data final (último índice usado: 09/2026).
Juros de mora	padrão da lei: 1% ao mês até 29/08/2024 e taxa legal desde 30/08/2024 (CC, art. 1.336, § 1º). Termo inicial: dia seguinte ao vencimento (a partir de 11/05/2024) ou ao pagamento. Termo final: 18/10/2026, inclusive.
Multa	2% (origem: convenção (teto legal de 2%, Código Civil, art. 1.336, § 1º); CC, art. 1.336, § 1º: até 2% sobre o débito). Base: o valor corrigido até a data final. Havendo pagamentos, a multa incide sobre o valor que cada pagamento abate, na data dele, e sobre o saldo de capital na data final; o que já foi pago não gera nova multa, e cota quitada fica sem saldo de multa.

Incidência e arredondamento	Juros e multa incidem sobre o valor corrigido, sem capitalização (sem juros sobre juros). Arredondamento por item: cada valor em centavos, meia para cima; os totais somam os itens já arredondados.
-----------------------------	--

Resultado cota por cota (R\$)

Vencimento	Valor	Dias	Correção	Valor corrigido em 18/10/2026	Juros	Multa	Pago	Total
10/05/2024	450,00	280	13,77	463,77 (em 14/02/2025)	31,16	9,28	504,21	0,00
10/06/2024	450,00	860	27,85	477,85	58,32	9,56	295,79	249,94
10/07/2024	450,00	830	48,30	498,30	98,19	9,97	0,00	606,46
10/08/2024	450,00	799	47,01	497,01	92,80	9,94	0,00	599,75
10/09/2024	450,00	768	47,11	497,11	88,35	9,94	0,00	595,40
10/10/2024	450,00	738	44,93	494,93	84,61	9,90	0,00	589,44
Soma	2.700,00		228,97	2.928,97	453,43	58,59	800,00	2.640,99

Dias: de mora até a data final; na cota quitada, até o pagamento (e o valor corrigido vai até a data do pagamento, indicada na célula). Com pagamento, a correção é feita por trecho, a partir do mês de cada pagamento (ver a memória de cada cota); por isso a tabela não traz um fator único.

Pagamentos e imputação

Critério adotado: cada pagamento quita primeiro os juros vencidos até a data dele; o que sobra abate o capital, e a multa é proporcional ao capital abatido. O Código Civil, art. 354, põe os juros antes do capital; a multa proporcional ao capital quitado é critério adotado, que favorece o credor. Entre as cotas, vem primeiro a mais antiga e vencida, porque o devedor não indicou a cota paga (Código Civil, arts. 352 e 355). O capital que sobra é corrigido de novo a partir do mês do pagamento, e os juros dele contam do dia seguinte. Juros não pagos não rendem juros.

Data	Pagamento	Juros	Multa	Capital	Cotas atingidas
14/02/2025	800,00	57,40	14,57	728,03	Cota 05/2024, Cota 06/2024

Memória de cálculo

1. Correção monetária

Fator = produto de (1 + variação do mês ÷ 100) dos meses do vencimento até o mês anterior ao da data final, os dois inclusive. O fator é arredondado em 8 casas decimais; valor corrigido = valor × fator, em centavos (meia para cima).

Critério adotado: o IPCA, por força do Código Civil, art. 389, parágrafo único (redação da Lei 14.905/2024, publicada em 1º/07/2024, com efeitos 60 dias depois, ou seja, desde 30/08/2024). A troca de índice é mensal, por competência: de 08/2024 em diante, IPCA (IBGE); até 07/2024, INPC (critério da tabela prática do TJSP até agosto de 2024). Os juros, ao contrário, se dividem no próprio dia 30/08/2024.

Mês	Índice	Variação do mês (%)	Fator acumulado até 09/2026
05/2024	INPC	0,46	1,11521672
06/2024	INPC	0,25	1,11011021
07/2024	INPC	0,26	1,10734185
08/2024	IPCA	-0,02	1,10447023
09/2024	IPCA	0,44	1,10469117
10/2024	IPCA	0,56	1,09985182
11/2024	IPCA	0,39	1,09372695
12/2024	IPCA	0,52	1,08947799
01/2025	IPCA	0,16	1,08384201
02/2025	IPCA	1,31	1,08211063
03/2025	IPCA	0,56	1,06811828

Mês	Índice	Variação do mês (%)	Fator acumulado até 09/2026
04/2025	IPCA	0,43	1,06217013
05/2025	IPCA	0,26	1,05762235
06/2025	IPCA	0,24	1,05487967
07/2025	IPCA	0,26	1,05235402
08/2025	IPCA	-0,11	1,04962499
09/2025	IPCA	0,48	1,05078085
10/2025	IPCA	0,09	1,04576120
11/2025	IPCA	0,18	1,04482086
12/2025	IPCA	0,33	1,04294356
01/2026	IPCA	0,33	1,03951317
02/2026	IPCA	0,70	1,03609406
03/2026	IPCA	0,88	1,02889181
04/2026	IPCA	0,67	1,01991655
05/2026	IPCA	0,58	1,01312859
06/2026	IPCA	0,16	1,00728633
07/2026	IPCA	0,07	1,00567724
08/2026	IPCA	-0,32	1,00497376
09/2026	IPCA	0,82	1,00820000

2. Juros de mora e multa, cota por cota

Juros simples sobre o valor corrigido, sem capitalização, do dia seguinte ao vencimento (ou ao pagamento) até a data final, inclusive, em dias corridos. A tabela mensal da taxa legal está no Anexo A. Abaixo, para cada período, as datas, os dias e a soma.

Cota de 10/05/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/05/2024, 891 dias até 18/10/2026

Trecho 1 (10/05/2024 a 14/02/2025): Correção: R\$ 450,00 × fator 1,03059399 (meses 05/2024 a 01/2025) = R\$ 463,77. Juros: R\$ 463,77 × 6,717850% = R\$ 31,16.

1% ao mês (CC, art. 1.336, § 1º, redação original): de 11/05/2024 a 29/08/2024, 111 dias × 1% ao mês ÷ 30 = 3,700000%.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 30/08/2024 a 14/02/2025, 169 dias; soma 3,017850% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 08/2024: 2/31 × 0,605306% = 0,039052%; 02/2025: 14/28 × 0,902209% = 0,451105%.

Pagamento em 14/02/2025: abateu juros R\$ 31,16, multa R\$ 9,28 e capital R\$ 463,77; capital depois: R\$ 0,00.

Multa do pagamento em 14/02/2025: 2% sobre R\$ 463,77 = R\$ 9,28.

Multa total R\$ 9,28 · **Total da cota: R\$ 0,00** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 13,77 + juros R\$ 31,16 + multa R\$ 9,28 – pago R\$ 504,21)

Cota de 10/06/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/06/2024, 860 dias até 18/10/2026

Trecho 1 (10/06/2024 a 14/02/2025): Correção: R\$ 450,00 × fator 1,02587497 (meses 06/2024 a 01/2025) = R\$ 461,64. Juros: R\$ 461,64 × 5,684517% = R\$ 26,24.

1% ao mês (CC, art. 1.336, § 1º, redação original): de 11/06/2024 a 29/08/2024, 80 dias × 1% ao mês ÷ 30 = 2,666667%.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 30/08/2024 a 14/02/2025, 169 dias; soma 3,017850% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 08/2024: 2/31 × 0,605306% = 0,039052%; 02/2025: 14/28 × 0,902209% = 0,451105%.

Trecho 2 (14/02/2025 a 18/10/2026): Correção: R\$ 197,38 × fator 1,08211063 (meses 02/2025 a 09/2026) = R\$ 213,59. Juros: R\$ 213,59 × 15,020292% = R\$ 32,08.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 15/02/2025 a 18/10/2026, 611 dias; soma 15,020292% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 02/2025: 14/28 × 0,902209% = 0,451105%; 10/2026: 18/31 × 0,379020% = 0,220076%.

Pagamento em 14/02/2025: abateu juros R\$ 26,24, multa R\$ 5,29 e capital R\$ 264,26; capital depois: R\$ 197,38.

Multa do pagamento em 14/02/2025: 2% sobre R\$ 264,26 = R\$ 5,29.

Multa sobre o saldo de capital em 18/10/2026: 2% sobre R\$ 213,59 = R\$ 4,27.

Multa total R\$ 9,56 · **Total da cota: R\$ 249,94** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 27,85 + juros R\$ 58,32 + multa R\$ 9,56 – pago R\$ 295,79)

Cota de 10/07/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/07/2024, 830 dias até 18/10/2026

Correção: R\$ 450,00 × fator 1,10734185 (meses 07/2024 a 09/2026) = R\$ 498,30. Juros: R\$ 498,30 × 19,704808% = R\$ 98,19.

1% ao mês (CC, art. 1.336, § 1º, redação original): de 11/07/2024 a 29/08/2024, 50 dias × 1% ao mês ÷ 30 = 1,666667%.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 30/08/2024 a 18/10/2026, 780 dias; soma 18,038141% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 08/2024: $2/31 \times 0,605306\% = 0,039052\%$; 10/2026: $18/31 \times 0,379020\% = 0,220076\%$.

Multa sobre o saldo de capital em 18/10/2026: 2% sobre R\$ 498,30 = R\$ 9,97.

Multa total R\$ 9,97 · **Total da cota: R\$ 606,46** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 48,30 + juros R\$ 98,19 + multa R\$ 9,97 – pago R\$ 0,00)

Cota de 10/08/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/08/2024, 799 dias até 18/10/2026

Correção: R\$ 450,00 × fator 1,10447023 (meses 08/2024 a 09/2026) = R\$ 497,01. Juros: R\$ 497,01 × 18,671474% = R\$ 92,80.

1% ao mês (CC, art. 1.336, § 1º, redação original): de 11/08/2024 a 29/08/2024, 19 dias × 1% ao mês ÷ 30 = 0,633333%.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 30/08/2024 a 18/10/2026, 780 dias; soma 18,038141% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 08/2024: $2/31 \times 0,605306\% = 0,039052\%$; 10/2026: $18/31 \times 0,379020\% = 0,220076\%$.

Multa sobre o saldo de capital em 18/10/2026: 2% sobre R\$ 497,01 = R\$ 9,94.

Multa total R\$ 9,94 · **Total da cota: R\$ 599,75** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 47,01 + juros R\$ 92,80 + multa R\$ 9,94 – pago R\$ 0,00)

Cota de 10/09/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/09/2024, 768 dias até 18/10/2026

Correção: R\$ 450,00 × fator 1,10469117 (meses 09/2024 a 09/2026) = R\$ 497,11. Juros: R\$ 497,11 × 17,773680% = R\$ 88,35.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 11/09/2024 a 18/10/2026, 768 dias; soma 17,773680% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 09/2024: $20/30 \times 0,676227\% = 0,450818\%$; 10/2026: $18/31 \times 0,379020\% = 0,220076\%$.

Multa sobre o saldo de capital em 18/10/2026: 2% sobre R\$ 497,11 = R\$ 9,94.

Multa total R\$ 9,94 · **Total da cota: R\$ 595,40** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 47,11 + juros R\$ 88,35 + multa R\$ 9,94 – pago R\$ 0,00)

Cota de 10/10/2024: R\$ 450,00, vencimento em 10/10/2024, 738 dias até 18/10/2026

Correção: R\$ 450,00 × fator 1,09985182 (meses 10/2024 a 09/2026) = R\$ 494,93. Juros: R\$ 494,93 × 17,095687% = R\$ 84,61.

Taxa legal (CC, art. 406; Res. CMN 5.171/2024): de 11/10/2024 a 18/10/2026, 738 dias; soma 17,095687% (tabela mensal no Anexo A). Mês parcial: 10/2024: $21/31 \times 0,704241\% = 0,477066\%$; 10/2026: $18/31 \times 0,379020\% = 0,220076\%$.

Multa sobre o saldo de capital em 18/10/2026: 2% sobre R\$ 494,93 = R\$ 9,90.

Multa total R\$ 9,90 · **Total da cota: R\$ 589,44** (valor R\$ 450,00 + correção R\$ 44,93 + juros R\$ 84,61 + multa R\$ 9,90 – pago R\$ 0,00)

Fontes e data de coleta

- IBGE, Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), tabela 1737, variável 63 (IPCA, variação mensal). Último mês da série: 09/2026. Coletada em 18/10/2026.
- IBGE, SIDRA, tabela 1736, variável 44 (INPC, variação mensal). Último mês da série: 09/2026. Coletada em 18/10/2026.
- Banco Central do Brasil, SGS, série 29543 (taxa legal, art. 406 do Código Civil; Res. CMN 5.171/2024). Último mês da série: 10/2026. Coletada em 13/10/2026.

Base legal e critério

- Código Civil, art. 389, parágrafo único (Lei 14.905/2024; efeitos desde 30/08/2024): índice de correção convencionado ou, na falta, IPCA.
- Código Civil, art. 406 e §§ 1º a 3º (Lei 14.905/2024) e Resolução CMN 5.171/2024, arts. 2º, 6º, 7º e 8º, parágrafo único: taxa legal, regime de juros simples, juro diário igual à taxa do mês dividida pelos dias do mês, aplicação sobre o valor corrigido, vigência para os dias de 30/08/2024 em diante; taxa negativa vale zero (art. 406, § 3º).
- Código Civil, art. 1.336, § 1º, na redação dada pela Lei nº 14.905/2024 (desde 30/08/2024): “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.”
Redação original, aplicada até 29/08/2024: “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.”
- Código Civil, art. 354: os juros vencidos são pagos antes do capital. Arts. 352 e 355: imputação do pagamento quando o devedor não indica a dívida; entre as cotas, a mais antiga e vencida primeiro. A multa proporcional ao capital quitado é critério adotado, que favorece o credor.

Aviso. Cálculo informativo. A drusa calcula; não orienta e não presta assessoria jurídica. O resultado depende dos dados e do critério informados e não substitui perícia nem cálculo judicial. Se a sentença, o contrato ou a convenção fixar outro índice, outra taxa, outra multa ou outro critério de contagem, o resultado pode diferir. Não calcula prescrição nem suspensão de prazos.

Anexo A. Taxa legal por mês (Código Civil, art. 406)

Taxa legal do mês, divulgada pelo Banco Central do Brasil (série 29543) conforme a Resolução CMN 5.171/2024. Pelo art. 406, § 3º, do Código Civil, se a taxa for negativa, vale zero. Quando a taxa publicada é negativa, a coluna ao lado mostra zero, que é a taxa usada. Em mês completo, a taxa do mês entra inteira; em mês parcial, a fração dos dias (dias do período no mês ÷ dias do mês), conforme indicado na memória de cada cota.

Mês	Taxa legal publicada (%)	Taxa usada (%)
08/2024	0,605306	0,605306
09/2024	0,676227	0,676227
10/2024	0,704241	0,704241
11/2024	0,385874	0,385874
12/2024	0,171924	0,171924
01/2025	0,589427	0,589427
02/2025	0,902209	0,902209
03/2025	0,00	0,00
04/2025	0,321969	0,321969
05/2025	0,6232	0,6232
06/2025	0,775982	0,775982
07/2025	0,83488	0,83488
08/2025	0,942622	0,942622
09/2025	1,305984	1,305984
10/2025	0,736394	0,736394
11/2025	1,093764	1,093764
12/2025	0,851001	0,851001
01/2026	0,96751	0,96751
02/2026	0,962232	0,962232
03/2026	0,155714	0,155714
04/2026	0,768672	0,768672
05/2026	0,198293	0,198293
06/2026	0,450641	0,450641
07/2026	0,706607	0,706607
08/2026	1,154527	1,154527
09/2026	1,499119	1,499119
10/2026	0,37902	0,37902