Condômino inadimplente não tem direito de usar equipamento de lazer

O artigo 1336 do Código Civil trata dos deveres dos Condôminos em seus quatro incisos, sendo que o primeiro deles assim determina:

“I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

Deixando o condômino de contribuir com a sua quota parte, nesse momento passa a impor a todos os demais condôminos, um custo adicional de rateio de modo a fazer frente a todas as obrigações pecuniárias assumidas pela comunidade condominial, congregada pelo denominado “Condomínio”.

O Código Civil (Lei nº 10.406/02) prevê que o condômino inadimplente ficará sujeito aos juros e a multa de dois por cento sobre o débito (além da correção monetária calculada conforme índice ajustada em Convenção de Condomínio ou, quando o caso, em Assembléia Geral).

Verifica-se que a lei não especificou como penalidade ao condômino inadimplente, exclusivamente a pena de aplicação de multa e juros; estabeleceu sim, que o não pagamento das despesas condominiais sujeita o condômino a arcar com tais encargos.

Tanto assim, que no artigo seguinte, de número 1337, o Código Civil autorizou que três quartos dos condôminos aplique uma multa de até cinco vezes o valor das despesas condominiais ao condômino que reiteradamente não cumpre com os seus deveres perante o condomínio – inclusive o dever de contribuir com sua quota parte do rateio (inciso I do artigo 1.336).

Temos portanto que o Código previu, expressamente, duas diferentes conseqüências para quem deixe de cumprir com as obrigações de condômino quanto ao rateio das despesas condominiais, a saber: (a). sujeitará, de imediato, o condômino em mora para pagamento de juros de mora e multa de 2% sobre o débito independente de qualquer ato ou diligência do Condomínio; e também, (b) por iniciativa dos demais condôminos, ser-lhe aplicada a multa por falta grave e reiterada.

Isso, no entanto, não elimina outras penalidades que possam ser ajustadas nas Convenções de Condomínio e aplicadas pelo síndico após prévia aprovação da Assembléia Geral. É o que expressamente autoriza o inciso IV do artigo 1.334 do CC quando dispõe que as convenções de condomínio determinarão “*as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores*”.

Nesse cenário é enxergamos a viabilidade legal de se estabelecer, em convenção de condomínio, a pena de restrição de uso de área e equipamentos comuns para aqueles que infringirem dispositivos da Convenção de Condomínio, dentre eles, a reiterada falta de pagamento das despesas condominiais.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Havendo previsão, ainda que genérica, na Convenção de Condomínio, tratando da aplicação de umapena de restrição de uso de áreas comuns ou equipamentos de lazer de propriedade condominial, poderáa Assembléia geral do condomínio deliberar para o caso concreto a mencionada restrição.

Afinal, não faz sentido que o condômino inadimplente continue a fruir, livremente, de todos os equipamentos e áreas de lazer, em especial, aqueles que geram ainda mais despesas. Assim como não faria sentido que um condômino que, por exemplo, não respeita regras de uso dos equipamentos de ginástica, e acaba por danificá-los, possa continuar a usá-los sem qualquer chance do Condomínio restringir o uso de tais equipamentos pelo condômino infrator.

Os condomínios, nos dias de hoje, tornaram-se verdadeiros clubes que oferecem aos seus moradores, uma infinidade de conveniências e lazer como piscina, salões de jogos, salas de ginástica, sauna, “spa”, internet, churrasqueiras, etc.

Não apenas a conservação, mas o uso desses equipamentos gera despesas que todos pagam e que, nada justifica que o inadimplente possa deles continuar a fruir sem a respectiva contribuição.

Vale ressalvar que não estamos tratando aqui, de restringir o uso de equipamentos que podemos chamar de “essenciais”, como por exemplo, os elevadores, áreas de circulação, vagas de garagem (quando integrantes das áreas comuns), mas sim, dos equipamentos não essenciais na rotina condominial.

Nesse sentido, recente decisão da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação 516.142-4/0-00) negou provimento à apelação interposta por um condômino que se insurgiu contra a deliberação da Assembléia Geral do Condomínio pela qual ficara aquele condômino inadimplente, “*além de impedido de usufruir do gerador instalado no edifício, também não poderá se valer dos equipamentos de lazer do condomínio (salão de festas/jogos, quadra poliesportiva e churrasqueira)*”.

O egrégio tribunal entendeu que a Assembléia Geral, órgão soberano do Condomínio, pode decidir pela restrição do uso de tais equipamentos comuns na medida em que não se mostra justo que o condômino inadimplente utilize dos equipamentos que são custeados pelos demais condôminos que pagam em dia suas cotas condominiais.

Essa decisão do tribunal paulista prestigia o adimplente; muda o foco da atenção que passa a ser dada àquele que honra as obrigações por assumidas, ainda que enfrentando na grande maioria das vezes, muitas dificuldades.

Se o Código Civil, na minha opinião, errou ao fixar a multa moratória de 2%, que deveria ser uma multa diária de 0,33% até o limite de 10%, o Legislativo Paulista acertou com a Lei 13.160/08 que tratou do protesto das despesas condominiais, assim como, o nosso Tribunal ao ratificar a aplicabilidade da mencionada sanção.

Date Created
25/02/2009

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.