

Condomínio não pode cortar água de morador inadimplente, decide TJ-SP

O corte de fornecimento de água de condômino inadimplente é ilegal quando a sanção é executada pelo condomínio, e não pela prestadora do serviço público. No entanto, o inadimplente deve pagar o que deve e não tem direito a indenização por dano moral, porque não é lícito onerar, novamente, quem custeou a cota do mau pagador.

Esse foi o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo para julgar parcialmente procedente uma ação civil. O autor inadimplente questionava a legalidade da cobrança, do corte de fornecimento de água e pretendia ser indenizado pelo condomínio, por eventuais danos morais sofridos.

A 4ª Câmara de Direito Privado disse que a cobrança é legal, mas o corte do fornecimento de água pelo condomínio não tem amparo na legislação. “As sanções ao condômino inadimplente são as previstas em lei, de natureza estritamente pecuniária”, declarou o relator do recurso, desembargador Francisco Loureiro.

A turma julgadora também afastou qualquer possibilidade de indenização por dano moral. Ela entendeu que o autor não sofreu qualquer constrangimento por conta do excesso na forma de cobrança feita pelo condomínio.

Para o relator, o comportamento do condômino em atraso foi “ilícito” e “imoral” ao impor aos demais moradores o dever de custear a parte que lhe cabia nas despesas comuns. “Não se mostra lícito onerar os demais condôminos, que já custeiam a cota do autor, a pagar-lhe danos morais”, completou.

O inadimplente mora em um edifício de apartamentos na comarca de Cajamar-Jundiaí. Diante do número de não pagadores das despesas, os condôminos decidiram, em assembleia, contratar uma empresa para separar, por apartamentos, os registros de água. Os hidrômetros foram instalados, individualizando as contas de consumo que passaram a ser cobrada pelo condomínio, mas esse continuou sendo contribuinte único da Sabesp.

O autor da ação reconheceu que deixou de pagar o condomínio, não por discordar do valor cobrado, mas porque estava desempregado. Como apontou o relator do recurso, não pagou porque não devia, mas por não dispor de dinheiro.

Em primeiro grau, a Justiça paulista julgou extinto o processo, sem conhecimento do mérito, em relação a desconstituição do débito e improcedente o pedido de indenização.

A legalidade do corte do fornecimento de serviços públicos, como água e luz, no caso de falta de pagamento da tarifa, já está pacificada no Superior Tribunal de Justiça. A posição do STJ se ampara na tese da bilateralidade e equilíbrio dos contratos.

Mas o Tribunal de Justiça entendeu que o caso não trata do assunto pacificado no STJ, mas da licitude do comportamento do condomínio, após pagar a tarifa global do edifício à Sabesp, de cortar o

fornecimento dos inadimplentes. “Em termos diversos, quem efetua o corte não é a concessionária, que recebe em dia o seu crédito, mas sim o condomínio sub-rogado”, afirmou o desembargador Francisco Loureiro.

Para sustentar seu argumento o relator fez uso do artigo 1.335 do Código Civil, que disciplina os direitos fundamentais dos condôminos, entre eles o uso das áreas e serviços comuns de edifícios e condomínios. O mesmo artigo da norma também disciplina as sanções que devem ser aplicadas aos inadimplentes das despesas a serem rateadas.

“Não há previsão legal e nem se admite como sanção lateral ao inadimplemento das despesas condominiais a vedação ou restrição ao uso do imóvel ou das partes ou serviços comuns da edificação, ainda que previstas na convenção ou regulamento interno, ou aprovadas por assembleia, que não podem afastar norma de ordem pública”, disse o relator ao reconhecer a ilicitude da suspensão do fornecimento de água.

Date Created

16/03/2010