
Proibir condômino inadimplente de usar elevador fere a dignidade humana

A regra de um condomínio do Espírito Santo em punir quem atrasasse a taxa mensal de R\$ 3 mil com a proibição de usar o elevador foi declarada ilegal pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. O colegiado determinou o pagamento de compensação por danos morais a uma moradora, no valor de R\$ 10 mil. Para a relatora **Nancy Andrighi**, a forma de punição “resulta no malferimento da dignidade da pessoa humana”.

A autora do processo disse ter sido “surpreendida” ao notar a desprogramação dos elevadores que dão acesso a seu apartamento, no 8º andar — como o edifício tem um apartamento por andar, a medida obrigou que ela, o marido, dois filhos e seus netos subissem e descessem diversos lances de escadas todos os dias.

Moradora desde 1994, ela reclamou que “sempre honrou com as taxas condominiais”, mas até o ajuizamento da ação deixara de pagar apenas dois meses, por dificuldades financeiras. Como a sanção havia sido autorizada em assembleia geral extraordinária, em casos de inadimplemento das taxas condominiais por mais de 30 dias, a autora pediu que a deliberação fosse declarada nula.

A mulher chegou a conseguir uma liminar em primeira instância que obrigava a reprogramação do elevador até o 8º andar, medida que foi revogada na sentença. O Tribunal de Justiça do Espírito Santo negou a continuidade da apelação, com o entendimento de que o Código Civil autoriza sanções ao condômino inadimplente.

Limites

No STJ, porém, a ministra Nancy Andrighi disse que há limites para punir quem deve a taxa. “Não se afigura razoável que a assembleia geral imponha penalidade excessivamente gravosa como a suspensão de serviços essenciais aos condôminos inadimplentes, se pode o condomínio valer-se de meios legalmente previstos para a cobrança da dívida”, como o pedido de penhora.

Segundo a ministra, proibir o uso de elevadores a quem deixa de pagar ao condomínio “evidencia perante moradores e terceiros a sua condição de devedor, supostamente apta a lhe conferir tratamento diverso dos demais quanto à utilização dos equipamentos diariamente”. Todos os demais ministros acompanharam esse entendimento.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.401.815

Date Created

10/12/2013