Daphnis de Lauro: Condomínios podem divulgar lista de inadimplentes

Em quase todas as assembleias, sempre surge a pergunta sobre a inadimplência. Valores, nomes e unidades. E é muito comum o temor de uma ação de indenização por danos morais, quando se fala em publicar os nomes dos inadimplentes ou o número das unidades. Esse temor é infundado.

Em acórdão datado de janeiro de 2006 (Apelação Cível 289.102-4/0-00), o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que é perfeitamente possível a divulgação do inadimplente no demonstrativo de despesas: “a inserção do nome do autor ou de eventuais condôminos inadimplentes no demonstrativo mensal, ou como queiram balancetes enviados aos ocupantes dos imóveis, com destaque individualizado das unidades condominiais em atraso não configura ilícito”. Para a 1ª Câmara do TJ-SP, trata-se de procedimento meramente administrativo, pois a administradora “tem a obrigação de prestar contas, e os demais condôminos têm o direito de saber a respeito da saúde financeira do prédio e quem não vem cumprindo com suas obrigações”.

Este acórdão é muito interessante, porque esclarece, ainda, que “assim, todos os moradores do edifício são partes legítimas e diretamente interessadas em saber se os demais condôminos estão honrando com seus compromissos condominiais, porque se tal não ocorrer eles sofrerão diretamente com eventual inadimplência, seja pela cobrança de terceiros ou de empregados ou até mesmo com a desvalorização do apartamento por ausência de conservação e regular manutenção do prédio. Não se trata de ingerência na vida privada do indivíduo, mas de direito de cada um daqueles que vive em uma comunidade restrita poder ficar sabendo o que exatamente se passa com o bem comum”.

Se a publicação do nome, desde que com o intuito de informar os demais condôminos, restrita ao condomínio, não dá origem à indenização por danos morais, a publicação do número das unidades, muito menos.

Encontramos inúmeros acórdãos nesse sentido, entendendo que não é vexatório a administradora colocar, no balancete mensal, o número da unidade devedora.

Um bom exemplo desse entendimento é o acórdão datado de 1998 (Apelação Cível nº 036.633-4/1-00), cujo resumo é o seguinte: “Indenização – Dano Moral – Condomínio – Circular anexada junto ao quadro de avisos fornecendo relação de apartamentos em débito com condomínio. Divulgação feita pelo síndico em razão de deliberação manifestada em Assembléia Geral, mas que se restringiu ao âmbito da comunidade e aos círculos dos moradores do Edifício – Admissibilidade – Proprietários dos apartamentos têm o direito de saber a respeito da saúde financeira do imóvel. Inexistência de exagero ou ilícito a acolher pedido indenizatório reclamado na inicial. Inaplicabilidade de normas contidas no Código de Defesa do Consumidor face ao dis posto na Lei nº 4.591/64 – Recurso Desprovido”.

Acredito que, como as taxas condominiais recaem sobre as unidades autônomas, independentemente de quem seja seu proprietário, é preferível que as administradoras e os síndicos não coloquem os nomes dos proprietários, unicamente porque pode haver alteração. Mas devem colocar os números das unidades e

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

os valores, sempre, para que todos os outros integrantes da massa condominial saibam por quem estão pagando taxas maiores, a fim de que todas as contas (salários, encargos, manutenção etc.) possam ser saldadas durante o mês.

Não há o que temer, desde que o objetivo seja o de comunicar, a quem interessa, quem não está em dia com o pagamento das despesas condominiais. E não se alegue que infringe o Código de Defesa do Consumidor, porque entre condôminos não há relação de consumo e, portanto, não se aplica o CDC.

Date Created
08/06/2013

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