

## Condomínio sã<sup>3</sup> pode usar meios financeiros para cobrar devedor

Condomínio não pode ignorar os meios expressamente previstos em lei para cobrança de dívida condominial. O Superior Tribunal de Justiça considera que o Código Civil é taxativo quando estabelece sanções pecuniárias para o caso de inadimplemento de despesas condominiais. Dessa forma, não se pode proibir o devedor de usar áreas comuns ou serviços do edifício para forçá-lo a quitar seus débitos.

Esses entendimentos do STJ sobre condomínios estão reunidos na nova edição do Jurisprudência em Teses. De acordo com o ministro Marco Aurélio Bellizze, o Código de Processo Civil de 1973 já estabelecia o rito o sumário para a respectiva ação de cobrança, justamente levando em consideração a necessidade de urgência para satisfação do crédito relativo às despesas condominiais.

Na sistemática do novo código, explicou o ministro, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título extrajudicial (artigo 784, inciso VIII), de forma a viabilizar o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito ainda mais rápida.

E uma das garantias para a satisfação do débito é a constrição judicial da própria unidade condominial, “não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família”, observou Bellizze. Isso é previsto na Lei 8.009/90 e pacificado no âmbito do STJ.

### Instrumentos de cobrança

Outra hipótese prevista no Código Civil é a possibilidade de o condomínio, por meio da aprovação de 3/4 dos moradores, impor outras penalidades pecuniárias, como multas, de forma proporcional à gravidade e à repetição da conduta.

Para Bellizze, “diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte”.

Mesmo assim, não é incomum chegarem ao Poder Judiciário, e especificamente ao STJ, queixas de condôminos que foram penalizados com sanções que constroem e atingem sua honra.

### Área comum

A proibição de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e seus familiares — seja de uso essencial, social ou de lazer, com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de devedores perante o meio social em que residem — viola a dignidade humana.

Esse posicionamento foi adotado pela 3ª Turma, em agosto de 2016, ao julgar Recurso Especial de condomínio residencial que teria impedido moradora e familiares de frequentar o clube do edifício, com base em previsão regimental (REsp 1.564.030).

Para os ministros, o direito do condômino ao uso das partes comuns não decorre da situação de adimplência das cotas condominiais, mas, sim, do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns.

“A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade”, defendeu o relator, ministro Marco Aurélio Bellizze. A turma, em decisão unânime, negou provimento ao recurso do condomínio, em conformidade com as instâncias ordinárias.

### **Serviços essenciais**

A falta de pagamento de taxas condominiais também não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, do uso de serviços essenciais. Para a 3ª Turma, a substituição de meios expressamente previstos em lei pela restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores afronta o direito de propriedade e sua função social, além da dignidade da pessoa humana (REsp 1.401.815).

No REsp julgado pela turma, a proprietária de um apartamento em Vitória foi surpreendida com a desprogramação dos elevadores que davam acesso ao andar de sua residência após deixar de pagar duas taxas condominiais, que à época do ajuizamento da ação custavam quase R\$ 3 mil.

Na ação de indenização por danos morais, ela afirmou que, ao passar por dificuldades financeiras, foi submetida a situação vexatória, que lhe causou abalos morais. O juízo de primeiro grau considerou que a medida não foi ilícita, já que aprovada em assembleia, com expressa concordância da autora. A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Espírito Santo.

No STJ, a proprietária sustentou que o sistema legal prevê sanções específicas para o inadimplemento das cotas condominiais, quais sejam, juros e multa.

“Não sendo o elevador um mero conforto, em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à própria utilização da propriedade exclusiva”, esclareceu a ministra Nancy Andrighi, relatora.

Segundo ela, embora a convenção de condomínio, o regimento interno e as demais normas instituídas pela assembleia geral sejam manifestação da autonomia da vontade e tenham força de lei nas dependências do condomínio, assim como nas demais relações jurídicas de direito civil, essa autonomia privada não é irrestrita, “sendo limitada por outras normas públicas cogentes”, defendeu.

Dessa forma, disse Andrighi, a autonomia privada no estabelecimento das sanções deve ser exercida “nos limites do direito fundamental à moradia, do direito de propriedade e sua função social e outros, todos enfeixados no princípio-mor da dignidade da pessoa humana”. Para solução do inadimplemento, a ministra considerou a execução forçada, sendo facultado ao credor ingressar na esfera patrimonial do devedor para obter a quantia em atraso e as penalidades previstas em lei.

Andrighi mencionou ainda a possibilidade de a execução da dívida recair sobre a unidade condominial que gerou a obrigação: “É firme o entendimento do STJ no sentido de que o imóvel, conquanto se trate de bem de família, sujeita-se à penhora em execução de dívida decorrente do inadimplemento de cotas condominiais.”

### **Multas e juros**

O artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil prevê que o condômino em dívida com despesas condominiais fica sujeito aos juros moratórios convencionados ou, caso não previstos, aos de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

Já o condômino que deixa de pagar reiteradamente o valor correspondente à manutenção do condomínio — considerado condômino nocivo ou condômino antissocial — poderá ser obrigado a pagar multa de até 10 vezes p valor da contribuição mensal para as despesas condominiais, conforme a gravidade e a reiteração, desde que haja aprovação de 3/4 dos condôminos em assembleia.

Contudo, a aplicação da sanção prevista no artigo 1.337, caput e parágrafo único, do Código Civil, conforme ressalta o ministro Luis Felipe Salomão, exige que o condômino “seja devedor reiterado e contumaz, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos”.

“A intenção legislativa foi a de coibir eventuais abusos e excessos eventualmente praticados por alguns condomínios, cujo permissivo legal somente deverá ser utilizado quando a conduta do comunheiro revelar efetiva gravidade”, explica Salomão.

### **Devedor contumaz**

Em outubro de 2015, a 4ª Turma debateu a possibilidade da aplicação de multa acima do patamar de 2% para o devedor contumaz de despesas condominiais, tendo por fundamento a regra inserida no artigo 1.337 do Código Civil.

Um condomínio em Brasília ajuizou ação contra um condômino objetivando a cobrança de taxas ordinárias e extraordinárias (REsp 1.247.020). O juízo de primeiro grau condenou o devedor ao pagamento das despesas não pagas, com acréscimo de juros de mora, correção monetária e multa moratória de 2%. Mas afastou a aplicação da multa de 10% fixada em assembleia geral. Em grau de apelação, a sentença foi reformada para possibilitar a cobrança da multa.

“A utilização do termo ‘reiteradamente’ pelo *caput* do artigo 1.337 exprime conduta repetida, renovada e repisada pelo condômino”, observou o relator, ministro Salomão. Além disso, em seu entendimento, “o estatuto civil exige um agravamento da conduta capaz de colocar em risco a convivência com os demais condôminos, colocando em perigo, inclusive, a sua própria solvência financeira”.

Quanto ao caso específico, ele observou no acórdão do tribunal de origem que, desde 2002, todos os pagamentos efetuados pelo condômino foram feitos por via judicial, com atrasos que chegavam a mais de dois anos.

Para ele, os deveres da boa-fé objetiva foram violados, “principalmente na vertente da cooperação e



---

lealdade, devendo o julgador rechaçar veementemente atitudes graves que colocam em risco a continuidade da propriedade condominial”.

Diante das constatações, Salomão concluiu que a conduta do devedor se amoldava ao preceito legal do caput do artigo 1.337 do CC, “pois se trata de evidente devedor contumaz de débitos condominiais, apto a ensejar a aplicação da penalidade pecuniária ali prevista”. A 4ª Turma, por maioria de votos, negou provimento ao REsp do devedor. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**REsp 1.564.030, 1.401.815 e 1.247.020**

**Autores:** Redação ConJur