
Salomão: Crítica à decisão do STJ sobre condomínio foi infundada

**Artigo originalmente publicado na edição deste sábado (1/6) do jornal O Globo.*

Agradeço ao jornalista Carlos Alberto Sardenberg, que publicou no *Globo* anteontem o texto “[Justiça absurda](#)”, e instigou-me a fazer algumas reflexões. O artigo referiu-se a uma decisão do STJ que não permitiu que uma mãe viúva e seus cinco filhos fossem impedidos de usar as áreas comuns do edifício em que moram, por estarem inadimplentes com as contribuições condominiais. Sem criar qualquer embaraço à cobrança do valor devido, o tribunal entendeu que a privação era ofensiva à dignidade daquela família, também porque a lei civil não prevê esta restrição contida no regulamento do edifício. A decisão privilegia as garantias individuais consagradas pela Constituição Federal.

No texto de Sardenberg, ele não percebeu que não se discutiu a alegada dívida, que vem sendo contestada e cobrada em outro processo, inclusive com penhora de bens do devedor.

O jornalista também se equivocou ao afirmar que o caso vem de 1998 e ainda não terminou. A demanda foi ajuizada em 2012, chegou ao STJ em 2017, julgada em maio de 2019.

Ainda o articulista baralhou conceitos, confundindo a obrigação dos condôminos, os direitos de copropriedade e a forma de cobrança. No direito romano, o devedor respondia com as partes do próprio corpo pela dívida.

É expressiva a obra de Shakespeare *O mercador de Veneza*, permeada de transcendência, cujo mote central é o sentimento de justiça e a aberração de se estabelecer em contrato, como garantia de dívida, a retirada de uma libra de carne do devedor. Com a evolução civilizatória da humanidade, as formas de compelir o devedor a honrar seus compromissos financeiros passaram a se voltar, exclusivamente, ao seu patrimônio, ressaltado o devedor de alimentos. É assim em todos os países do mundo em que vige o estado de direito, fruto de diversos tratados internacionais. Por isso, a lei brasileira criminaliza e proíbe cobranças vexatórias.

A decisão (taxada de “absurda” pelo articulista) baseou-se na garantia de que não pode haver penalidade onde a lei não a estabeleceu. O fundamento é de que o artigo 1.335, do Código Civil, prevê os direitos do condômino, e não impõe nenhuma condição à utilização de sua parte na propriedade comum, nem muito menos exige prévio pagamento dos valores em atraso para tanto. A forma de cobrança da dívida condominial está prevista na lei, sendo bastante rigorosa (multa, que pode chegar ao quádruplo do valor da dívida, juros, correção monetária, podendo o devedor perder o próprio imóvel para saldar o débito).

Não se trata da simples restrição ou não ao uso da piscina. Imagine o leitor a proibição de acessar elevador, escadas, ou mesmo penalidades ainda mais severas fixadas na convenção, como, por absurdo, açoite físico.

Mais um equívoco do jornalista foi “achar” que a decisão causaria insegurança jurídica. Ao contrário, pois o STJ pacificou a questão, e a 4ª Turma seguiu o precedente anterior da 3ª, que já havia fixado essa mesma linha.

O direito à crítica, inclusive de decisão judicial, é salutar e faz parte do processo democrático. É de se lamentar, no entanto, que tenha sido feito sem um exame mais profundo da questão, sem apuração correta das informações antes de divulgá-las. Não é bom que valores tão caros à sociedade, como a dignidade de uma família, sejam tratados de forma superficial.

Lembrei-me do gênio Noel Rosa, que inspirou o título deste artigo, quando indaga: “Eu já chamei você pra ver. Você não viu porque não quis. Quem é você que não sabe o que diz? Meu Deus do Céu, que palpite infeliz!”.

Date Created

01/06/2019