



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

### TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Número Único:** 1008956-78.2018.8.11.0000

**Classe:** AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

**Assunto:** [Acessão]

**Relator:** Des(a). CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA

**Turma Julgadora:** [DES(A). CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA, DES(A). CARLOS ALBERTO .

**Parte(s):**

[BENJAMIM VIEIRA CELIO FILHO - CPF: 033.427.108-88 (ADVOGADO), THEMIS DE OLIVEIRA - CPF: 280.162.031-91 (AGRAVANTE), CONDOMINIO RESIDENCE CLASSIC - CNPJ: 19.875.831/0001-35 (AGRAVADO), ALMIR MARCELO GIMENEZ GONCALVES - CPF: 830.494.361-15 (ADVOGADO)]

### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

### E M E N T A

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO – PROIBIÇÃO DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM – COAÇÃO NA TENTATIVA DE BUSCAR O CRÉDITO – RECURSO PROVIDO.

A inadimplência do condômino não justifica a vedação de uso das áreas condominiais comuns, pois se caracteriza como conduta coercitiva ilegítima, mormente considerando que a dívida está sendo discutida judicialmente e ordenamento jurídico coloca à disposição do condomínio instrumentos de coercibilidade, de garantia e de cobrança da dívida, conforme se constata nos arts. 1.336 e 1.337, ambos do Código Civil.

**Data da sessão:** Cuiabá-MT, 05/12/2018





Cuida-se de Recurso de **Agravo de Instrumento** interposto por **THEMIS DE OLIVEIRA** contra decisão do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis que, nos autos da Ação Anulatória movida contra **CONDOMÍNIO RESIDENCE CLASSIC**, indeferiu o pedido de antecipação de tutela, no sentido de impedir o cumprimento de deliberação da assembleia condominial que vedou a utilização pelos condôminos inadimplentes das áreas sociais comum do condomínio. (ID 2940864).

Alega que desde 05/09/2014 é legítimo possuidor do apartamento 402-A, localizado no pavimento 04 da Torre “A” do Edifício “RESIDENCE CLASSIC”; e, inclusive o aluga para terceiros e desde agosto de 2017 paga em dia as taxas de condomínio.

Afirma que, por motivos alheios à sua vontade, ficou inadimplente com o condomínio “no período de 2016/2017”, o que ensejou o ajuizamento da Ação de Execução nº 1005687-56.2017.8.1.0003, na qual foram bloqueados R\$ 11.216,85 (onze mil duzentos e dezesseis reais e oitenta e cinco centavos) em sua conta bancária.

Sustenta que reconheceu o débito, a Execução foi extinta por satisfação da obrigação e o Agravado levantou valor depositado, mas, antes de prolatada a sentença, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária que modificou a Convenção do Condomínio para impedir que inadimplentes possam efetuar reservas e utilizar áreas comuns do prédio.

Aduz, portanto, que embora esteja adimplente com suas obrigações, a síndica continua privando os atuais locatários do imóvel do direito de usufruir das áreas comuns do prédio, sanção que desnatura o próprio instituto do condomínio e limita indevidamente o direito de propriedade.

Pugna pela concessão da tutela antecipada a fim de “*suspender os efeitos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 31 de outubro de 2017, especificamente em relação a parte final do item “2) A.” onde diz: ,... para que os inadimplentes não tenham o direito de efetuar uma reserva e utilizar áreas em comum ...*”, restabelecendo ao Agravante e aos moradores do Apartamento 402-A o direito de uso da área comum do Condomínio Residence Classic, até o julgamento do mérito do presente recurso.”

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso a fim de que seja integralmente reformada a decisão agravada.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (ID 3041098).

Sem contrarrazões (ID 3078025).

É o relatório.





Em análise perfunctória, extrai-se dos autos que o Agravante encontrava-se inadimplente com as taxas condominiais. Porém, a dívida já se encontra em discussão judicial na Ação de Execução nº 1005687-56.2017.811.0003, sendo bloqueado da conta bancária do Apelante, por meio de penhora *on-line* via BACENJUD, o valor total do débito (ID 2941224 - Pág. 11).

Com efeito, não justifica o comportamento da administração condominial que se utilizou de procedimento indevido e de verdadeira coação ilegítima, na tentativa de buscar seu crédito, especialmente considerando, repito, que esta dívida está sendo discutida judicialmente.

Ademais, o ordenamento jurídico coloca à disposição do condomínio instrumentos de coercibilidade, de garantia e de cobrança, conforme se constata nos arts. 1.336 e 1.337, ambos do Código Civil, *ex vi*:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;*

*II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;*

*III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*

*IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.*

*§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*

*§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.*

*Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*



*Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.*

Desse modo, respaldadas no Código Civil, presume-se que a sanção que obsta o condômino 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.

Destaco a lição de Caio Mário:

*“[...] Cada proprietário de apartamento só está obrigado, em princípio, a concorrer, na proporção de sua parte, nas despesas do edifício que estejam discriminadamente aprovadas em assembleia geral. [...] E não há solidariedade entre os condôminos. Daí os fornecimentos feitos ao edifício só podem ser cobrados à sua administração, respondendo cada condômino pela quota-parte que lhe tocar na composição da despesa comum. [...] A diversidade de sanção é manifesta, atendendo a que o condomínio sobre as partes comuns é indivisível e insuscetível de extinção, enquanto vigorar o sistema que mantém o edifício como todo orgânico. Consequentemente, não será lícito punir o recalcitrante com a divisão da coisa, pois não comporta o edifício nenhuma adio communi dividundo. Responderá, então o condomínio relapso pela obrigação, como devedor de quantia certa, e, como tal, pode ser acionado para o pagamento do débito [...]” (Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 12ª Edição. Editora Forense. 2015. p. 111) – sem grifo no original.*

Esse também é o entendimento do eg. STJ:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. 2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas*



condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. 3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos. 4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos. 5. Recurso especial não provido. (REsp 1247020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTATURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015)

*RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*

*1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da 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.*

*2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.*





*2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).*

*2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas.*

*Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.*

*3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.*

*3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, 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.*

*4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.*

*5. Recurso especial improvido. (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016)*





Com essas considerações, dou provimento ao agravo de instrumento para determinar que o Condomínio conceda ao Autor/Agravante acesso nas áreas de uso comum do condomínio, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, limitando-se ao valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

É o voto.

