



CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

FELIPE VINÍCIUS CARVALHO

RESTRIÇÃO DE DIREITOS A CONDÔMINOS INADIMPLENTES

Salvador

2019

FELIPE VINÍCIUS CARVALHO

RESTRIÇÃO DE DIREITOS A CONDÔMINOS INADIMPLENTES

Monografia apresentada à Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para a obtenção do grau de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

Salvador

2019

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Maurício e Gláucia, pelo amor, incentivo e pela confiança em mim depositados, sou grato a Deus por ter vocês. Ao meu padrasto Eduardo, e a minha madrasta Renata, pelas mesmas razões.

Aos meus irmãos, Carol e Fabrício, pela solidariedade e por terem me dado entusiasmo, o que me motiva a não desistir dos meus objetivos.

Aos meus avós, Chico, Helena e Esmeralda, pelo amor e incentivo aos meus projetos de vida.

À minha futura esposa, Manuela Garrido, que mais uma vez demonstrou enorme companheirismo ao aceitar minha proposta de ser minha colega no presente curso para juntos obtermos maior qualificação e desenvolvimento profissional.

Meus agradecimentos aos amigos pessoais e colegas de turma pela companhia e alegria que compartilhamos nos momentos de aprendizado, pela troca de experiências e informações.

A todos os professores pelo carinho, dedicação e entusiasmo demonstrado ao longo do curso.

Agradeço especialmente ao coordenador Bernardo Chezzi pela paixão e notória competência no exercício de suas atividades docentes, pela assertiva seleção de um corpo docente qualificado, que nos oportunizou aprofundar, atualizar e obter novos conhecimentos, e também, ao Núcleo de Pós Graduação da Faculdade Baiana de Direito que, através de sua estrutura física, administração, organização e de seu pessoal, conseguiu despertar o orgulho e anseio do alunado em obter um diploma da Instituição.

A todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha desta caminhada, lhes declaro com sinceridade meu sentimento de gratidão, reconhecimento e enorme respeito.

CARVALHO, Felipe Vinícius. **Restrição de direitos a condôminos inadimplentes.** Especialização em Direito e Gestão Imobiliária – Faculdade Baiana de Direito, Salvador, 2018.

RESUMO

Nos tempos atuais, muitos condomínios estão enfrentando o problema da inadimplência no seu cotidiano, onerando a cada dia mais os que pagam suas contas em dias. Esta pesquisa teve como objetivo apresentar um estudo aprofundado sobre a restrição de direitos praticada em condomínios, sobretudo os direitos de uso da área comum, contra condôminos inadimplentes com as taxas condominiais, dando ênfase às regras e aos princípios que norteiam o tema, alguns expostos expressamente no Código Civil, outros na legislação específica e, até mesmo, na Constituição Federal. Assim, este estudo analisou e discutiu a legalidade e os impactos na vida de quem sofre tais restrições, assim como as conseqüências que este tratamento discriminatório acarreta para quem o corrobora.

Palavras-chave: Condomínio. Condômino Inadimplente. Restrição de direitos.

CARVALHO, Felipe Vinícius. **Restriction of rights to defaulters**. Especialização em Direito e Gestão Imobiliária – Faculdade Baiana de Direito, Salvador, 2018.

ABSTRACT

In the current times, many condominiums are facing the problem of defaults in their daily lives, burdening more and more those who pay their bills in days. The purpose of this study was to present an in - depth study on the restriction of rights practiced in condominiums, especially the rights of use of the common area, against condominium owners defaulting on condominium fees, emphasizing the rules and principles that guide the theme, in the Civil Code, others in the specific legislation and, even, in the Federal Constitution. Thus, this study analyzed and discussed the legality and impacts on the lives of those who suffer such restrictions, as well as the consequences that this discriminatory treatment entails for those who support it.

Keywords: Condominium. Defaulting joint owner. Rights Restriction.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CP	Código Penal
CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
STF	Superior Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
2 INSTITUTOS JURÍDICOS PERTINENTES.....	14
2.1 CONCEITO DE DIREITOS REAIS	14
2.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE.....	18
2.3 CONCEITO DE POSSE.....	19
3 DOS CONDOMÍNIOS.....	20
3.1 CONCEITO DE CONDOMÍNIO.....	21
3.2 DOS CONDOMÍNIOS E COPROPRIETARIOS.....	22
3.3 DAS ESPÉCIES E CLASSIFICAÇÕES DE CONDOMÍNIO.....	25
3.4 DO CONDOMÍNIO EDÍLICO E DE LOTES.....	26
3.5 DA CONVENÇÃO, REGIMETNO INTERNO E ASSEMBLÉIAS.....	31
3.6 DA OBRIGATORIEDADE DO RELATO DE DESPESAS COMUNS ENTRE CONDOMÍNIOS.....	38
4 DA (IM)POSSIBILIDADE E LIMITES DA APLICAÇÃO DE SANÇÕES, ENCARGOS MORATÓRIOS E RESTRIÇÕES DE DIREITOS À CONDÔMINOS INADIMPLENTES.....	42
4.1 DOS ENCARGOS MORATÓRIOS, SANÇÕES PREMIAIS (“DESCONTO DE PONTUALIDADE”) AO CONDÔMINO INADIMPLENTE E DAS SANÇÕES AO DEVEDOR CONTUMAZ.....	43
4.2 DA (IM)POSSIBILIDADE E LIMITES DA APLICAÇÃO DE SANÇÕES, ENCARGOS MORATÓRIOS E RESTRIÇÕES DE DIREITOS À CONDÔMINOS INADIMPLENTES.....	47
4.3 BENEFÍCIOS GERADOS PELO CPC/15 NOS CONDOMÍNIOS EDÍLICIOS.....	67
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	68
REFERÊNCIAS.....	71

INTRODUÇÃO

Nos tempos atuais, muitos condomínios estão enfrentando o problema da inadimplência no seu cotidiano, onerando a cada dia mais os condôminos que pagam suas taxas condominiais em dia. Inicialmente, cabe ressaltar que a discussão acerca dos aspectos que permeiam a temática da restrição de direitos a condôminos inadimplentes é bastante atual e abrangente, pois se encontra contextualizada e inserida na realidade brasileira, principalmente nas capitais e zonas urbanas, onde se verifica uma representativa quantidade de condomínios.

Dos mais de 50 milhões de domicílios existentes no país, mais de 1 milhão estão em condomínios. Ainda, se assiste a um constante crescimento deste número. Só nos últimos anos, a quantidade de condomínios cresceu em 23%.

O crescimento populacional está ligado diretamente à procura por moradia, que por sua vez, reflete no surgimento de um número maior de condomínios, aliados à necessidade social e interesse econômico do mercado imobiliário, ou seja, por conveniência e oportunidade.

Diante do crescente número de complexos habitacionais e empreendimentos imobiliários concebidos como condomínios, o surgimento de conflitos internos é quase inevitável, desta maneira, um enorme contingente de processos nasce no Judiciário diariamente em busca de soluções.

Foram editadas leis específicas para atender a necessidade de regulamentação do condomínio, afinal, as unidades autônomas estão atreladas à uma fração ideal da área comum.

Nesse contexto, é necessário entender o significado de condomínio edilício, na teoria, para perceber que na prática, a convivência desse agrupamento de pessoas em torno dessa figura jurídica, é similar a experiência vivida em uma sociedade, com situações análogas, porém, é claro, que dentro de um micro-sistema, portanto, não tão complexo quanto o macro-sistema representado pela sociedade. Por isso, a normatização desse micro-sistema, é tão importante quanto a representação da Constituição Federal para uma sociedade, por exemplo.

No século XX, o direito de propriedade passou por expressivas modificações provocadas pelo aumento da densidade demográfica, grandes populações em espaços cada vez menores, que se traduziram em transformações sociais, econômicas e culturais. O resultado da experiência vivida nesse novo contexto

histórico, impõe a necessidade de que os paradigmas do direito sejam refletidos e debatidos.

Sem que a legislação acompanhe as constantes mudanças da realidade habitacional do país, dá-se a inúmeras demandas e discussões com julgados desuniformes, porém, com entendimento que será apresentado nesta pesquisa e no acórdão recente do STJ que julgou um recurso especial e culminou na criação de um informativo jurisprudencial.

Embora existam diversas restrições legais, o direito de propriedade ocupa uma posição favorável no ordenamento jurídico pátrio, o que confere aos seus proprietários relativa liberdade. Quando se trata de propriedade comum, é preciso saber quais os limites dessa liberdade a fim de evitar conflitos.

Os conflitos condominiais que serão aprofundados neste trabalho são aqueles que dizem respeito principalmente às sanções que restringem dos condôminos, que figuram no quadro de inadimplentes, o uso de áreas comuns do condomínio, tais como: piscina, academia, quadras, salão de festa, entre outros locais, equipamentos, serviços essenciais de uso comum. O principal motivo para imposição dessas limitações reside no mais do que sabido fato de que a taxa de condomínio também destina-se, entre outras coisas, ao custeio da manutenção das áreas supracitadas. O condômino que deixa de cumprir com o pagamento da sua quota-parte, prejudica o orçamento do condomínio como um todo e, conseqüentemente, limita a capacidade financeira do condomínio saldar as despesas de conservação e manutenção da edificação.

Por vezes, a falta de arrecadação, prejudica até a capacidade do condomínio efetuar cobranças pela via judicial, e que, antes do advento do novo Código de Processo Civil, o Judiciário tutelava a questão em médio ou longo prazo, criando ainda mais dificuldades e problemas para os condomínios.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o condomínio ganhou vantagens processuais para realizar cobranças de seus condôminos, o que será objeto do presente estudo.

Além das sanções previstas na legislação, as restrições impostas aos condôminos inadimplentes nascem, também, nas Assembleias Condominiais e o seu conteúdo é formalizado na Convenção de Condomínio, de forma inaugural, ou até mesmo em seus Regimentos Internos, no curso da existência dos condomínios. Algumas Convenções estabelecem critérios discriminatórios para fins de uso da área

e equipamentos comuns calcados no critério da tempestividade do cumprimento das obrigações condominiais pecuniárias, sendo reconhecida a preservação de tal direito para os condôminos adimplentes, todavia, restringindo-o ao condômino inadimplente.

Assim sendo, é necessário analisar os limites legais que as disposições de convenção e regimento esbarram. Discutiremos se as normas que regem as relações internas de um condomínio são supremas, se podem ou não, devem ou não, impor limites ao direito de propriedade e ditar regras ou restrições de condutas dos condôminos.

Por ora, vale chamar atenção para cinco importantes anotações acerca do recorte epistemológico em que o tema se concentra.

A primeira, que o termo “condômino” que compõe o título do tema está sendo empregado em sentido amplo (*latu sensu*). Também, estão sendo considerados os moradores que não sejam proprietários, tal como os locatários, os comodatários e os ocupantes a qualquer título, salvo os visitantes.

A segunda, que as restrições que serão abordadas neste trabalho são aquelas não previstas na legislação e que dizem respeito, precipuamente, ao uso das áreas, serviços e equipamentos comuns de um condomínio e possibilidade de exposição ostensiva da situação do inadimplente, fazendo menção às sanções previstas na legislação ou pacificamente aceitas pela jurisprudência e pela doutrina majoritária, dando nossa posição fundamentada para cada situação específica. Reforçamos as correntes com as quais concordamos e debatemos aquelas das quais discordamos.

A terceira, que estão excluídas do recorte epistemológico as restrições impostas a todos os condôminos indistintamente, seja ele adimplente ou inadimplente, por força de Regimento Interno - quando, por exemplo, quando há estipulação de um horário para interdição de piscina para fins de limpeza ou manutenção - além de não causar dano, não são discriminatórias, portanto, não serão abordadas neste artigo.

A quarta, que também não compõem o tema a suspensão de serviços prestados por terceiros - como fornecimento de água e gás - ao condomínio, na qualidade de contratante, em virtude de inadimplemento de um ou mais condôminos.

Por fim, a quinta e última anotação, é de que as áreas comuns a serem abordadas abrangem tanto os espaços sujeitos a uso exclusivo mediante reserva e

pagamento (salão de festas, espaço gourmet e outros), quanto às de uso livre (piscina, quadras etc), inclusive as áreas indispensáveis ao acesso à unidade autônoma (hall, portaria, escadas, elevadores, corredores).

As áreas de uso exclusivo sujeito a reserva e pagamento são equiparadas às áreas de uso livre. Não há prestação de serviço na relação de custear a reserva de um determinado espaço de uso exclusivo pertencente a um condomínio, ou seja, não se trata de prestação e contraprestação. A eventual necessidade de fixação de taxa de uso é justificada em razão de ser uma despesa extraordinária para o condomínio, devendo ser custeada por quem dela se serve, conforme disposto no art. 1.340 da Lei 10.406/2002. Assim, ambas as espécies de área comum seguem a mesma sorte, justamente por terem uma gênese comum: o direito de uso que decorre dos preceitos atinentes à propriedade.

O caráter lacunoso das restrições a serem abordadas dificulta que os condomínios estabeleçam Convenções condizentes com preceitos gerais da legislação vigente.

Sob a ótica dos condôminos adimplentes, parece injusto que os inadimplentes façam uso irrestrito daquilo cujos custos de manutenção, em muitos condomínios, são arrecadados mensalmente. O aumento do índice de inadimplentes, eventualmente, implica majoração da taxa condominial ordinária para os adimplentes, afinal o montante devido por aqueles acaba sendo rateado por estes. E, diga-se de passagem, tendo em vista que os condomínios estão cada vez mais repletos de áreas destinadas ao lazer, as despesas se tornam ainda mais onerosas.

Por outro lado, quem sofre o cerceamento de uso dentro do seu próprio domicílio sente-se injustiçado com a discriminação praticada em razão de uma situação por vezes temporária e circunstancial, de mora com as obrigações condominiais. O rateio das despesas da área comum são igualmente obrigatórias para todos os condôminos (sejam eles adimplentes ou não), disso pode-se chegar à duas conclusões: sendo o rateio igual, o *quantum debeatur* não se mensura com o uso; e, sendo obrigatório, será devido, ainda que não se possa desfrutar do uso.

Posto isto, levantamos alguns questionamentos: Os inadimplentes com as obrigações condominiais podem sofrer restrições de utilização da área comum? Têm guarida legal e jurídica as sanções que assumem feições punitivas, de cunho extra pecuniário, para o caso em análise? Existe vexame ou constrangimento na

discriminação e exposição de condôminos em razão de sua situação de (in) adimplência?

No âmbito jurídico, os questionamentos trazidos acima através desta problemática, são contrastados por divergentes decisões em primeiro e segundo grau de jurisdição, há julgados que entendem ser possíveis tais restrições, e outros declaram a impossibilidade. Todavia, o posicionamento do STJ em recente acórdão que julgou um Recurso Especial se posicionou a respeito do tema abordado nesta pesquisa, que será apresentado no presente estudo.

Serão expostos alguns equívocos de avocação de regência, tal como o pleito de que o condomínio fosse considerado prestador de serviço em relação aos condôminos. Em que pese a referida relação não estar regida pelo Código de Defesa do Consumidor, mas sim pela Lei de Condomínio (4.591/64), bem como pelo Código Civil, quando os condôminos se vêem sujeitos à suspensão de uso ou prestação de um serviço a todos disposto num condomínio em virtude de eventual falta da contraprestação, qual seja o inadimplemento das quotas condominiais, tenta-se avocar os dispositivos legais pudessem lhes trazer maiores benefícios.

Ademais, prevalece o entendimento de que o condomínio não é dotado de personalidade jurídica, malgrado tenha legitimidade para atuar em juízo, tanto no pólo ativo, quanto no passivo, assim como o espólio e a massa falida. Pela ausência de personalidade jurídica, afastada está a hipótese de tratar o condomínio como sendo prestador de serviço aos condôminos. A natureza jurídica do condomínio apresenta-se como direito real por excelência. Sendo assim, a típica suspensão da prestação do serviço por falta de pagamento das contraprestações avençadas, não se configura no caso em tela.

É sabido que condomínios não exercem atividade tipicamente empresarial, tampouco se enquadram no conceito de “fornecedor” trazido pelo Código de Defesa do Consumidor. Não tendo fins lucrativos, o condomínio sofre sensivelmente com a redução de receita por ocasião do aumento do número de condôminos inadimplentes, provocando por vezes uma má gestão pela escassez de recursos. Outras questões que decorrem das constatações suscitadas serão debatidas, tal como a possibilidade de ofertar descontos de pontualidade à condôminos com objetivo de incentivar a inadimplência.

A propriedade está intimamente ligada ao conceito de condomínio - que mais adiante será visto - estando regida pelo atual Código Civil, especificamente por

normas de direitos reais, sendo a relação do proprietário com a coisa de sua propriedade notadamente, incompatível com as normas de direitos obrigacionais, cujos direitos e deveres existem em razão da pessoa e não da coisa.

O direito de propriedade está previsto também na Constituição Federal, e de acordo com Bobbio em A Era dos Direitos, as Constituições não se limitam a certificar direitos, mas deve garanti-los. Assim sendo, o reconhecimento e a proteção dos direitos do homem são a base das Cartas Magnas (BOBBIO, pág. 06).

As hipóteses aventadas neste artigo estão calcadas em dois preceitos: o da soberania das Assembléias de Condomínio *versus* as prerrogativas atinentes ao direito de propriedade. O tema não se propõe a aprofundar os desdobramentos de eventuais violações ao direito de propriedade, isto é, se ensejam ou não violação aos direitos da personalidade e dignidade humana, afinal, pensamos que somente à subsunção dos fatos à norma seria capaz de dirimir questões singulares. Por não se tratar de nenhum fato ou caso concreto específico, trataremos de forma abstrata o conflito normativo em questão.

A origem dos conflitos pode ser atribuída a omissão legislativa em disciplinar especificamente sobre a possibilidade ou impossibilidade de adoção de medidas restritivas aos condôminos inadimplentes, associada à outorga aos condôminos do poder normativo suplementar para exercer papel daquele perante as Assembléias Condominiais, cujas deliberações produzem efeitos práticos, e por vezes, não observam limites legais e hierarquia normativa segundo o ordenamento jurídico pátrio.

Então, o tema central do presente estudo é a possibilidade de prevalência de norma coletivamente instituída pelos condomínios sobre o direito individual do condômino por ocasião de sua inadimplência. Se o direito do condômino que decorre das prerrogativas de propriedade for prevalente, então não poderia sofrer o cerceamento do uso daquilo de que é co-proprietário ou simplesmente condômino, observados os preceitos de direitos reais e obrigações *propter rem* (em razão da coisa). Se verificada a impossibilidade da adoção de medidas restritivas, ventila-se ainda a incidência de outros preceitos normativos de ordem geral, como a violação do princípio da dignidade da pessoa humana - o que depende da análise de um caso concreto. Se, todavia, as normas internas do condomínio, coletiva e regularmente deliberada em Assembléia, tiver prevalência sobre os direitos

individuais dos condôminos inadimplentes, seria verificada a possibilidade de restrição de direitos individuais em razão do interesse da maioria.

Por fim, o presente estudo se propõe a discorrer sobre as sanções previstas na legislação pátria, bem como sobre as inovações trazidas pelo novo CPC que revelam formas de minimizar a inadimplência dos condomínios, que também serão apresentados neste trabalho científico. Assim, a legislação atual será apresentada, com referências doutrinárias, bem como com a exposição de avanços jurisprudenciais sobre o tema pesquisado, inclusive decisões pacificadas no âmbito do STJ. Através das pesquisas realizadas, enxergamos uma tendência das controvérsias acerca dos temas debatidos serem minimizadas no judiciário, sobretudo, em instâncias inferiores, conforme será exposto.

2 INSTITUTOS JURÍDICOS PERTINENTES

Antes de entrar no tema e discutir o problema proposto, faz-se necessário a compreensão dos conceitos de alguns institutos pertinentes.

É indispensável situar o direito de propriedade no ordenamento jurídico. Na legislação civil, a propriedade está elencada como um direito real (título II), que por sua vez, é uma espécie de direito das coisas, que passamos a conceituar.

2.1 CONCEITO DE DIREITOS REAIS

Esgotar o assunto de direitos das coisas, ou até mesmo de direitos reais, seria uma árdua tarefa, dada a vastidão e profundidade do tema, por isso, este trabalho aborda apenas os elementos essenciais para a compreensão do tema em estudo.

Uma minoria dos autores filiados à teoria monista, defendem a inexistência de dicotomia entre direitos reais e direitos pessoais. Daremos relevo somente à teoria clássica ou realista, que, reconhece a diferenciação dos direitos reais e direitos pessoais.

Em resumo, para a teoria clássica ou realista, os direitos reais tem como principal característica a existência de dois elementos: a coisa e o sujeito dela titular. “Para teoria realista, segundo Caio Mário, direitos reais se resume no poder da pessoa sobre a coisa, ou seja, sujeição direto da vontade sobre o bem. Ressaltando

o mesmo autor: *sem intermediários*. Ratificado o conceito, a melhor linguagem personalista da estrutura da relação jurídica, segundo revisão de Windscheid, utiliza o significante *sujeição* em lugar de *relação*, próprio a pessoas, dada a necessária comunicação inerente ao fenômeno” (AGHIARIAN, pág. 01). Ao contrário do que acontece nos direitos pessoais, que possui outros elementos essenciais (sujeito ativo, sujeito passivo e obrigação), os direitos reais são exercidos com independência por seu titular, sem que haja necessidade da presença ou intervenção de um terceiro. Nas palavra de Lafayette Rodrigues Pereira¹ "o *direito real* é o que afeta a coisa direta e imediatamente, sob todos ou sob certos respeitos, e a segue em poder de quem quer que a detenha (...)". Sílvio de Salvo Venosa², também é adepto da corrente clássica ou realista, revelando que "(...) a idéia básica é que o direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas".

O autor, Hércules Aghiarian, conclui que “Disso resulta discriminar os direitos pessoais dos reais: os primeiros, aqueles oponíveis em face, simplesmente, do outro agente passivo da relação jurídica, a quem incumbe, exclusivamente, e às vezes, *intuitu personae*, realizar, dar ou fazer alguma coisa, resolvendo-se a negativa, a frustração, em perdas e danos; os segundos decorrem de relações jurídicas caracterizadas por vínculos jurídicos reais, também ditas absolutas: a constrição, ante a negativa do cumprimento, se satisfaz, diretamente, na coisa, na apreensão efetivada pelo Poder Público, representado pelo Poder Jurisdicional. Há que se reconhecer maior amplitude no polo passivo da relação jurídica de direitos reais, visto que ali se encontra o chamado sujeito passivo universal, isto é, toda a sociedade que observa, no sentido de respeitar e reconhecer, a existência do direito do credor (senhorio), da sua obrigação de não molestar este fato: a propriedade alheia; abstém-se, simplesmente, de praticar qualquer ato de exterior pretensão sobre o bem sob domínio. Salvo, por óbvio, em decorrência de renúncia, tácita ou expressa, como se verá na usucapião, onde não se dirá haver conflito, mas sim mera apreensão originária até porque, em razão de se haver quebrado o elo, o vínculo de atributividade sobre o bem, pelo então proprietário.” (p. 01).

¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das Coisas. 1. ed. atual. Campinas: Russel Editores, 2003. p. 25-26.

² VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. v. 5. p. 20.

Os direitos reais podem ser objeto de constrição, tanto sobre coisa própria (jus in re propria), quanto sobre coisa alheia (jus in re aliena). Quando a constrição recai sobre coisa própria, “verifica-se a propriedade pura, em que o titular do domínio exerce a materialização dos atos de constrição direta do bem e fruição decorrente, daí chamado de direito real pleno”. A constrição também por recair sobre coisa alheia, “quando em face do exercício dos direitos de fruição (enfiteuse, servidão, uso, usufruto, habitação, renda constituída sobre imóvel), de garantia (hipoteca, anticrese, penhor, alienação fiduciária) e mesmo pelo exercício simples da posse, assim como pelo direito real de aquisição, em lição de Caio Mário, na promessa de compra e venda passada em caráter irrevogável, com eficácia de direitos reais. Daí Maria Helena Diniz dizer que só a propriedade se compõe, entre os direitos reais, no exercício de direito sobre coisa própria” (AGHIARIAN, p.02).

Carlos Roberto Gonçalves ensina que “o direito real pode ser definido como o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. No polo passivo incluem-se os membros da coletividade, pois todos devem abster-se de qualquer atitude que possa turbar o direito do titular. No instante em que alguém viola esse dever, o sujeito passivo, que era indeterminado, torna-se determinado. O direito pessoal, por sua vez, consiste numa relação jurídica pela qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação. Constitui uma relação de pessoa a pessoa e tem, como elementos, o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação. Os direitos reais têm, por outro lado, como elementos essenciais: o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito ativo sobre a coisa, chamado domínio.”

Na lição de Orlando Gomes, os direitos reais distinguem-se dos direitos obrigacionais por diversas razões. O primeiro possui, necessariamente, objeto determinado; sua violação consiste, sempre, em fato positivo; o titular adquire a prerrogativa de gozo permanente, em razão de seu caráter perpétuo; o sujeito passivo em face dos direitos reais é indeterminado, porém, quando de sua violação, se torna determinado; e ainda, se difere pelas características da especialidade, publicidade, elasticidade e tipicidade. O segundo (direitos obrigacionais), pode ter um objeto genérico; sua violação pode derivar de um fato positivo ou não; é transitório, pois, exaure-se com o cumprimento da obrigação; o sujeito passivo, desde sua constituição, deve ser pessoa certa.

A eficácia absoluta é o primeiro elemento distintivo dos direitos reais, do qual derivam grande parte dos demais elementos. O caráter absoluto confere aos direitos reais a eficácia *erga omnes*, não somente *inter partes*, isto é, o seu titular pode opor, impor e exercê-lo em face de qualquer sujeito, e os sujeitos devem respeitar plenamente o seu exercício.

Outra característica de grande relevo, que distingue os direitos reais, é o princípio da inerência, segundo o qual, o direito real se presta a tutelar a coisa (objeto) mesmo que haja sucessão ou mudança de titularidade. Logo, o sucessor da titularidade, goza da oponibilidade *erga omnes* até mesmo em face do seu antecessor, e assim sucessivamente. Este princípio é corolário da eficácia absoluta.

Outro aspecto distintivo dos direitos reais é caracterizado pelo princípio da preferência. Havendo conflito entre um direito real e um pessoal, que digam respeito ao mesmo bem (objeto), o primeiro será preferido ao segundo. Para melhor elucidação, suponhamos que um proprietário de um bem imóvel venda um imóvel gravado com uma garantia hipotecária, prevalecerá o direito do credor hipotecário (que já aperfeiçoou um direito real sobre a coisa) ao direito do adquirente (que ainda está em fase obrigacional, ressalvado o entendimento jurisprudencial da súmula 308 do STJ).

A tipicidade, por seu turno, é outro grande traço distintivo do direito real. Esse princípio limita a criação e modificação dos direitos ao arbítrio dos sujeitos, como ocorre nos direitos pessoais. Isto significa que é atribuída à lei ou ao poder legislativo, definir previamente quais os direitos definidos como reais, portanto, oponível a toda coletividade, não tendo os particulares esta prerrogativa.

A perpetuidade é uma tendência e outro traço característico dos direitos reais, de modo, por isso, são mais estáveis e duradouros. Os direitos obrigacionais são mais transitórios, na medida em que se encerram com o cumprimento das obrigações. Cumpre destacar que este princípio deve ser relativizado, ou entendido como uma mera tendência, afinal o direito real pode se apresentar como transitório nos casos de usufruto ou garantia real, assim como os direitos obrigacionais podem ser constituídos com maior durabilidade, como nas locações a longo prazo ou qualquer outra obrigação de trato sucessivo ou de execução diferida.

A determinação e existência da coisa são fundamentais para os direitos reais, ou seja, o objeto precisa ser perfeitamente individualizado, por isso, afasta de sua tutela estão os objetos vindouros ou inexistentes.

Por fim, a publicidade é outro princípio que norteia os direitos reais. Para que seja oponível a todos, é necessário que o direito seja notório, por isso, as informações devem ser públicas. A lei de registros públicos define a forma e o modo indispensável à constituição e sucessão desses direitos, solenidades estas impostas pela legislação cível.

Para a compreensão do tema, não é necessário esgotar ou aprofundar o vasto assunto de direitos reais, além do que foi brevemente exposto. As peculiaridades essenciais apresentadas, neste preâmbulo, são suficientes para elucidar os institutos a seguir estudados, bem como para o enfrentamento do tema objeto do presente estudo.

Começemos pela propriedade e sua natureza jurídica propriamente dita.

2.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Na dicção de Washington de Barros Monteiro (1997), constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais forte de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita direito das coisas.

O artigo 1.231 do Código Civil preceitua que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Sobre o caráter pleno e exclusivo da propriedade, o civilista Carlos Roberto Gonçalves pondera o que se lê a seguir:

Costuma-se, efetivamente, afirmar que o direito de propriedade é exclusivo, no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se (tal noção não se choca com a de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal) e ilimitado (pleno) ou absoluto, no sentido de encontrar-se a propriedade liberta dos encargos que a constroem desde os tempos feudais, quando o que lavrava o solo tinha o dever de pagar foro ao fidalgo. Hoje, o proprietário tem amplo poder sobre o que lhe pertence. Também se diz que a propriedade é irrevogável ou perpétua, porque não se extingue pelo não uso. Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos modos de perda previstos em lei, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião etc. (GONÇALVES, 2012, p. 93).

O artigo 1.228 do Código Civil não conceitua propriedade propriamente dita, adstringe-se a fixar os poderes do proprietário, ao prescrever que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, seu direito de reavê-la do poder de

quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Sobre os elementos constitutivos da propriedade, vejamos:

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (jus utendi), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso. O segundo é o direito de gozar ou usufruir (jus fruendi), que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O terceiro é o direito de dispor da coisa (jus abutendi), de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. O último (quarto) elemento é o direito de reaver a coisa (rei vindicatio), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória. (GONÇALVES, 2012, p.98).

A propriedade concede ao proprietário as prerrogativas de posse e de domínio. O domínio é a condição de dono, que segundo o sistema brasileiro é adquirido pelo registro do título de propriedade. A posse é a condição de fato de quem esteja sob o poder de determinado bem, exercendo as prerrogativas de uso e fruição como se proprietário ou dono fosse. O locatário, por exemplo, recebe a posse do imóvel sem que se torne proprietário, tendo assegurado o direito de usar o referido bem. Os institutos da posse e do domínio prescindem de aprofundamento para a o problema proposto neste trabalho. Entretanto, é indispensável uma breve exposição dos seus conceitos para melhor ilustrar a complexidade e amplitude do direito de propriedade, bem como para bem se compreender o conceito de condômino.

2.3 CONCEITO DE POSSE

Para o presente estudo, o conceito de posse será tratado de maneira simplória, com objetivo único e exclusivo de compreender a extensão dos direitos dos condôminos segundo o Código Civil e a Lei de Condomínio.

Nosso ordenamento jurídico estabelece proteção não só aos direitos reais, mas também protege a posse correspondente ao direito de propriedade, como instituto jurídico autônomo e independente da existência de um título, como na posse natural, bem como na posse que decorre da lei ou título, classificada pela

doutrina como posse civil ou jurídica. Seja com ou sem título, visando à garantia da paz social, o legislador protege a posse.

A posse distingue-se da propriedade, sendo a primeira uma situação de fato, e segunda uma situação de direito. O fato é que o possuidor encontra-se numa situação como se proprietário fosse, exercendo um dos poderes que lhe são inerentes.

Sabe-se que o proprietário tem poder de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Se, por exemplo, o proprietário em virtude de contrato de locação cede ao locatário o direito de uso sobre a coisa, este exerce o posse direta sobre a coisa, e aquele exerce a posse indireta por ter o domínio e poder de disposição e fruição da coisa. Nesse caso, ambas as posses são jurídicas, legitimadas e definidas por lei. O mesmo acontece no comodato e usufruto. A posse é, portanto, a exteriorização do domínio em relação ao bem.

Existem inúmeras teorias que explicam o conceito de posse, o Código Civil brasileiro adotou a teoria objetiva como se aduz do art. 1.196 que considera possuidor como aquele que se comporta como proprietário, exercendo algum dos poderes que são inerentes, definindo como possuidor como “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Para Ihering, autor da teoria objetiva acolhida por nosso ordenamento, havendo o exercício dos poderes de fato, concernentes à propriedade, haverá posse, ressalvados os fatos que a norma define como mera detenção. O art. 1.198 do Código Civil brasileiro proclama: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. Nesse sentido o art. 1.208 prescreve complementarmente: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autoriza a aquisição os atos violentos ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade”.

O conceito de posse é aduzido da interpretação conjugada dos referidos artigos, sendo o bastante para compreensão do presente estudo, não se fazendo necessário maior aprofundamento nesta vasta temática.

3 DOS CONDOMÍNIOS

Existe variedade enorme de condomínios: de casas; de lotes; de apartamentos, de complexos empresariais e comerciais; empreendimentos híbridos; entre outros. Para este trabalho só nos interessa somente a classificação jurídica de condomínios que será abordada mais adiante.

Até a entrada em vigor do Código Civil de 2002, o condomínio era regido somente pela Lei 4.591/64, não obstante a Constituição Federal projeta a propriedade. É predominante na doutrina e nos tribunais, o entendimento de que, com o advento do novo CC/02, a lei de condomínio foi derogada em sua primeira parte, permanecendo vigente as disposições da segunda parte sobre incorporações não tratadas pelo referido Código. Nosso entendimento é de que permanece vigente nas diversas disposições não conflitantes com Código Civil, portanto, a Lei de Condomínio assume um caráter complementar e subsidiária, que dispõe de conceitos, auxilia na interpretação e abarca alguns temas não tratados pelo CC/02.

3.1 CONCEITO DE CONDOMÍNIO

A palavra condomínio quer dizer domínio em comum. É o fenômeno caracterizado pelo domínio comum de uma determinada coisa. Ocorre condomínio quando um determinado bem está sob o domínio de dois ou mais donos³. Seu conceito e caracteres podem ser extraídos dos artigos 1º e 3º, ambos da lei 4.591/64⁴.

No direito brasileiro o instituto do condomínio ou *condominium*, em latim, decorre do direito de propriedade. Condomínio consiste na situação em que dois ou mais indivíduos são proprietários de determinado bem simultaneamente. A propriedade comum é fracionada em porções ideais, sendo que embora seja titular de certa porção, o indivíduo preserva integralmente os direitos inerentes a

³ Entenda-se por “bem imóvel”, quando feita qualquer referência a “bem” neste artigo.

⁴ No artigo 1º está disposto que “as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.”. Por seu turno, o artigo 3º prescreve que “O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.”.

propriedade sobre todo o bem como um todo, mas entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro.

Quando os direitos comungados pelo todo pertencerem a mais de um titular, existirá o domínio comum de uma propriedade, não há conflito com a exclusividade, o direito de propriedade é igual para todos os condôminos que incidem sobre as frações ideais, somente perante a terceiros que o comunheiro atua como proprietário exclusivo do todo.

3.2 DOS CONDÔMINOS E COPROPRIETÁRIOS

Para bem entender o conceito de condômino se fez necessário uma breve apresentação dos institutos supracitados. Muitos entendem que o morador, seja inquilino ou proprietário, é condômino. Condômino, na realidade, é sinônimo de coproprietário ou proprietário comum da coisa, ou seja, condômino em sentido estrito é aquele que tem o domínio comum da coisa e como já visto anteriormente, o proprietário tem direito de uso, gozo e disposição da coisa.

Este trabalho, como já dito, não se propõe a tratar das sanções impostas somente àqueles que são donos comuns da coisa (condômino em sentido estrito). Para fins de direito de uso e fruição das edificações ou do conjunto de edificações de um condomínio, o legislador equipara o condômino aos moradores ou aos seus ocupantes a qualquer título das unidades autônomas, consoante artigos 19 e 20, ambos da Lei 4.591 de 1964, que trata sobre dos condomínios em edificações e das incorporações imobiliárias⁵. O artigo 20 prescreve que “aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.”. Os direitos dos condôminos previstos no art. 19, portanto, aplicam-se aos simples usuários, isto porque, a acepção do termo “condômino” para efeitos coletivos, é sinônimo de ocupante a qualquer título, não adstringe-se ao proprietário propriamente dito, para efeitos de posse direta e fruição regular.

O Código Civil de 2002 estende aos possuidores as sanções a que estão sujeitos os condôminos, consoante art. 1.334, IV; e equipara os promitentes compradores e cessionários ao proprietário, conforme art. 1.334, § 2º. Por seu turno,

⁵ A redação do artigo 19 dispõe que “cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.”.

o art. 1335, II, ao tratar de direitos dos condôminos faz menção extensiva empregando o termo “compossuidores”.

Subsiste a condição de condômino, mesmo para aqueles proprietários que nunca moraram em sua unidade ou que não tenham registrado seu título. Sendo assim, estando o promitente comprador (ou seja, pessoa que assina promessa de compra e venda), quanto o cessionário de direitos (ou seja, pessoa que avença compromisso de compra e venda, mas ainda não possui escritura) podem ser considerados condôminos tanto para fins de direitos, quanto para deveres⁶. Assim sendo, os condôminos em sentido amplo (qualquer um que esteja submetido a esta condição), não podem se eximir das obrigações e deveres comuns, sob o pretexto de não serem proprietários, conforme registro de imóveis. O art. 9º, § 2º da lei 4.591/64 prevê expressamente que a Convenção de Condomínio regularmente aprovada, torna-se de observância obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante. Por sua vez, o art. 1.333 do Código Civil brasileiro de 2002, dispõe que a convenção que constitui o condomínio edilício, também regularmente aprovada, torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Nesse sentido (nossos grifos):

RECURSO ESPECIAL Nº 555.522 - SP (2003/0072629-0) RELATOR: MINISTRO FERNANDO GONÇALVES RECORRENTE : INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA ADVOGADO : MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO (S) RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST PARK ADVOGADOS: CÁSSIA MARIA PEREIRA RICARDO JARDIM PUGLIESI DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com base nas letras a e c, contra acórdão da Primeira Câmara do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado: "CONDOMÍNIO. COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE PARTE. DÍVIDA" PROPTER REM ". PREVALÊNCIA DO INTERESSE DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL. PROPOSITURA DA DEMANDA EM FACE DE QUEM FOR MAIS CONVENIENTE, OU SEJA, CONTRA QUEM PODERÁ CUMPRIR MAIS PRONTAMENTE A OBRIGAÇÃO. Como o condomínio elegeu o titular do domínio, como (nome constante do álbum imobiliário) o responsável pelo débito referente ao imóvel em questão, apoiando-se nos termos do que dispõe a lei, e amparado ainda, em v. precedentes jurisprudenciais, nesse sentido, a sua opção deve ser respeitada, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, ressalvado a quem cumprir a obrigação

⁶ Vide artigo 1.334, § 2º do Código Civil de 2002.

exercer o direito regressivo contra quem entenda responsável. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE."Sustenta a recorrente haver o acórdão contrariado as disposições do art. 12 da Lei 4.591/64, bem como dissídio jurisprudencial. Merece acolhida a irresignação. O entendimento firmado nesta Corte é no sentido de que, mesmo não havendo o registro imobiliário da promessa de compra e venda, passa o comprador e não mais o vendedor a responder pelas cotas condominiais. Nesse sentido:"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - DESPESAS COMUNS. TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA EM CARÁTER IRREVOGÁVEL - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO TAL COMO DEFINIDO NO REGISTRO DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE. 1 - O promitente-vendedor, ainda proprietário do imóvel, porque não alterado o registro do mesmo, transferida a posse do imóvel, não responde pelos encargos condominiais devidos após a alienação do imóvel feita por meio de promessa de compra e venda em caráter irrevogável e irretroatável. 2 - Recurso conhecido e provido, declarando-se a ilegitimidade dos recorrentes para figurarem no pólo passivo da ação de cobrança movida pelo recorrido, invertendo-se os ônus da sucumbência." "CIVIL. QUOTAS DE CONDOMÍNIO. A falta de registro do contrato no Ofício Imobiliário não descaracteriza a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento das quotas de condomínio. Embargos de divergência rejeitados""CIVIL E PROCESSUAL (REsp 261693/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, DJ de 10.03.2003) L CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO NÃO LEVADO A REGISTRO. **A palavra "condômino", contida no do art caput . 12 da Lei n.4.591/64 , pode ser e (quando diz que "cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio") eventualmente interpretada como sendo outra pessoa que não o proprietário em nome de quem a unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário. A despeito de ainda não ter sido registrado o contrato de promessa de compra e venda, cabe ao promitente comprador de unidade autônoma das obrigações respeitantes os encargos condominiais, quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa.** Recurso conhecido e provido."(REsp 135.122/RJ, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 14.02.2000) Ante o exposto, com fundamento no art. 5577,§ 1º-AA, do Código de Processo Civil, conheço e dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau. Publicar. Brasília, 10 de dezembro de 2009. MINISTRO FERNANDO GONÇALVES, Relator (STJ - REsp: 555522, Relator: Ministro FERNANDO GONÇALVES, Data de Publicação: DJe 17/12/2009).

Como dito anteriormente, o tema deste artigo refere-se ao condômino em sentido amplo, compreendendo os proprietários, possuidores, moradores e ocupantes a qualquer título, com exceção dos visitantes e terceiros estranhos à relação de posse ou domínio sobre a propriedade.

É importante salientar que a relação estabelecida entre condômino e condomínio decorre do exercício do direito inerente à propriedade ou posse de fato, não se confunde com relação de consumo estabelecida entre consumidor e fornecedor. As taxas de condomínio são estabelecidas em razão de existir corresponsabilidade entre condôminos com o rateio de despesas do condomínio, que não se confundem com contraprestação pela prestação de serviço. O julgamento do REsp 441.873-DF, Rel. Min. Castro Filho, em 19/9/2006, pelo STJ, consolidou o entendimento jurisprudencial de que não há relação de consumo entre condômino e condomínio. Quando há prestação de serviços por terceiros ao condomínio, existe relação de consumo entre este e aqueles, todavia, não existe entre o terceiro e os condôminos singularmente considerados.

3.3 DAS ESPÉCIES E CLASSIFICAÇÕES DE CONDOMÍNIO

Feita a conceituação de condomínio e condômino, bem como de seus institutos intrínsecos, então, passemos a classificá-lo, dando maior ênfase nas espécie de condomínio objeto do presente estudo.

O Código Civil de 2002 trata do condomínio geral (tradicional ou comum), subdividido em: voluntário, previsto no artigo 1.314 e seguintes; e, necessário ou legal, previsto no artigos 1.327 e seguintes. Por fim, como espécie autônoma, o condomínio edilício ou em edificações, está previsto no artigo 1.331 e seguintes. A doutrina classifica os condomínios quanto à origem, forma e objeto.

Quanto à origem o condomínio pode ser convencional, eventual ou legal. Convencional ou voluntário é o que se origina da vontade dos condôminos, ou seja, quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem. Eventual é o que resulta da vontade de terceiros, ou seja, do doador ou do testador, ao efetuarem uma liberalidade a várias pessoas. Legal ou necessário é o imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas (CC,art. 1.327).

Quanto à forma, o condomínio pode ser pro diviso ou pro indiviso, transitório ou permanente. No condomínio pro diviso, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada. No pro indiviso, não havendo a localização em partes certas e determinadas a comunhão é de direito e de fato. Condomínio transitório é o

convencional ou o eventual, que podem ser extintos a qualquer tempo pela vontade dos condôminos. Permanente é o legal, que perdura enquanto persistir a situação que o determinou (paredes divisórias, p. ex.).

Quanto ao objeto, o condomínio pode ser universal, quando abrange todos os bens, inclusive frutos e rendimentos, como na comunhão hereditária, e singular, incidente sobre coisa determinada (muro divisório,p.ex.).

3.4 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DE LOTES

Este artigo trata do instituto atinente ao condomínio em edificações, que de acordo com Luís da Cunha Gonçalves (1956), caracteriza o condomínio edilício, ou por andares pela conexão da propriedade singular de certas parcelas com a comunhão forçada e perpétua de várias partes do edifício.

Sobre a mesma espécie de condomínio, o civilista Caio Mário da Silva Pereira ensina que: a iniciativa individual imaginou no *edifício de apartamentos* uma forma nova de domínio, em que a propriedade do solo converte-se em uma quota-parte de um espaço necessário a certa aglomeração. Desloca-se o conceito dominial da exclusividade para a utilização comum, restando o poder exclusivo reduzido a uma unidade do conjunto, e mesmo assim onerada de pesadas restrições (PEREIRA, p.47).

O condomínio edilício é caracterizado pela existência de uma propriedade comum vinculada a uma propriedade privativa. Cada condômino é titular exclusivo e autônomo da unidade privativa (apartamento, sala comercial, casa, loja) e titular de frações ideais das áreas comuns (portaria, vias de acesso, terreno, elevadores etc.)⁷.

No condomínio edilício, o proprietário da unidade autônoma tem o poder de usar com exclusividade, usufruir, gozar, alienar e gravar seu bem de ônus real, sem com isso necessitar da anuência dos demais condôminos. Todavia, é indisponível a fração ideal da propriedade comum por um dos condôminos e sua utilização é assegurada a todos os moradores do condomínio edilício, observados os limites previstos na legislação, bem como as regras de uso e destinação de cada área comum.

Cumpra ressaltar, que é possível a reforma ou utilização exclusiva de área comum, sob a condição de ser autorizada pela assembleia geral. Esse entendimento decorre, dentre outros precedentes⁷:

CONDOMÍNIO. ÁREA DE USO COMUM. OCUPAÇÃO. BENEFÍCIO EXCLUSIVO. A Turma julgou improcedente a ação de **condomínio** pretendendo acabar com a ocupação do *hall* de circulação destinada, pelo projeto originário, ao uso comum, conforme alegações com base no art. 3º da Lei n.º 4.591/64 e da convenção condominial. Sobre a questão, decidiu-se que tendo havido concordância dos condôminos, permitindo o uso da área com exclusividade, durante trinta anos, sem que houvesse qualquer reclamação, a alteração do *status quo* esbarra no princípio ético de respeito às relações definidas por décadas de convívio, ademais ocorreu a prescrição do direito de intentar ação. **(REsp 214.680-SP, Rel. Min. Ruy Rosado, julgado em 10/8/1999. STJ)**

Diferentemente das áreas privativas do condomínio edilício, as áreas comuns não se sujeitam a livre e autônoma disposição por parte dos condôminos. O art. 1.339, § 1º, do novo Código Civil veda expressamente que as áreas comuns sejam alienadas ou gravadas separadamente.

Um edifício que tenha unidades autônomas, sendo todas de propriedade de uma só pessoa, não caracteriza condomínio edilício. Trata-se de propriedade exclusiva, ainda que o proprietário venha a alugar as unidades para diferentes locatários. No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas comuns ordinárias, desde que comprovadas pelo locador, por força do art. 23, § 3º da lei 8.245/91, todavia, não estão regulamentados pelos dispositivos atinentes ao condomínio edilício.

Na legislação vigente, o conceito e características dos condomínios edilícios ou em edificações, podem ser extraídos dos art. 1.331 do CC/02, bem como nos arts. 1º ao 4º da lei 4.591/64. O CC/02, através da Lei nº 13.465 de 2017, adicionou à sua redação a definição de condomínio de lotes, dispondo no art. 1.358-A que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”, aplicando, quando cabível, as disposições atinentes ao condomínio edilício, por força do § 2º do mesmo artigo.

⁷ Precedentes: AgRg no AREsp 467865/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 08/10/2015; REsp 1035778 /SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 03/03/2015; AgRg no REsp 1197014/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 01/02/2013; REsp 281290 / RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 13/10/2008; REsp 325870 / RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2004, DJ 20/09/2004; REsp 356821 / RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/04/2002, DJ 05/08/2002

Assim sendo, para fins do presente estudo, toda referência feita à condomínio edilício deve ser entendida como igualmente aplicável aos condomínios de lotes, por terem a mesma regulamentação.

O Código Civil dispõe:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. § 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

A Lei de Condomínio, por sua vez, versa:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. § 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação. § 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham. § 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. § 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da

unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. § 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO). Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO). Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas. Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Para o presente estudo, interessa analisar o condomínio regulado pela lei nº 4.591/64, cuja regulamentação decorreu de transformações no contexto de desenvolvimento da realidade urbana brasileira, onde sobreveio a necessidade de racionalizar os espaços em grandes centros, verticalizando as edificações de modo a possibilitar a exploração do mesmo solo por uma diversidade de proprietários. Anos depois, o Código Civil de 2002 regulamentou essa espécie de condomínio, fazendo com que a maior parte da doutrina entendesse como revogada as disposições da lei especial anterior. Entretanto, no nosso entendimento, não havendo conflito entre as normas supracitadas, ambas seguem vigentes. Quando conflitantes, as disposições anteriores exercem eficácia meramente dispositiva e interpretativa. A lei atual, em sua maior parte, não contradiz a anterior, ao revés disso, amplia os elementos indispensáveis à caracterização e conceituação do instituto em comento.

Em sentido oposto ao conceito clássico de condomínio, em que estão presentes as características da precariedade e transitoriedade, o instituto do condomínio edilício tem como traço característico a perpetuidade e indissolubilidade, que se impõe por sua condição física e pelo objetivo para o qual são concebidos, qual seja, aglomerar diversos proprietários em edificação sobre o mesmo solo, seja ele vertical ou horizontal. Aliás, se tornou irrelevante, do ponto de vista legislativo, a diferenciação entre condomínio horizontal ou vertical, passaram todos a serem intitulados como edilício, desde que presentes os requisitos da existência de área

comum, associada a uma área privativa (unidade autônoma) com fração ideal sobre o solo.

Para entendermos melhor o contexto atual é importante apresentar brevemente a história da concepção de condomínio. O sistema de propriedade antigo já era similar ao atual desde a Idade Média. Ainda no século XVIII desenvolveu-se a propriedade horizontal, em que pese não haver uma disciplina jurídica definida. A regulamentação jurídica aparece só em 1561 no direito francês em Auxerre que foi reproduzida em seguida em vários outros lugares, para depois ser inserta no Código de Napoleão, porém em um único artigo (664).

As propriedades horizontais eram mencionadas em diplomas legais, mas pouco ou quase nada se falava de um sistema que se referia a uma propriedade comum, só se referiam aos encargos de reparação e conserto.

O código de 1916 no Brasil, não se pronunciou sobre o assunto, somente após a 1ª Grande Guerra Mundial de 1914-1918, o advento da industrialização resultou num aumento demográfico e conseqüentemente a valorização das propriedades urbanas e a necessidade da verticalização do espaço, então começou a surgir prédios e posteriormente a ideia de condomínio.

O Decreto-Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, tratou de forma ainda muito tímida de condomínio edilício ou em edificações também chamado de horizontal que foi modificado pelo Decreto-Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965.

O assunto passou a ser redigido pela lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com alterações da Lei nº 4.864, 29 de novembro de 1965 cuja as principais alterações da Lei foram: a) formou-se a lei com dois títulos, o primeiro tratando de condomínio e o segundo das incorporações; b) consentiu o condomínio em prédios de um pavimento; c) ao determinar, no parágrafo único do art. 4, que adquirente responde pelos débitos do alienante, atribuiu o caráter de *propter rem* a essas obrigações; d) instituiu-se a obrigatoriedade da existência de uma convenção de condomínio e de um regulamento; e) estabeleceu que a representação do condomínio fosse feita pelo síndico; f) cuidou das incorporações na segunda parte, visando impedir que o incorporador cause prejuízo aos condôminos, especialmente proibindo reajustes de preços, se não convencionados expressamente.

É importante salientar que o Código Civil de 2002, apesar de expressa remissão à lei especial, que continua em vigor, contém dispositivos regradados no que

tange aos direitos e deveres dos condôminos, assim como a competência das assembléias e dos síndicos.

A aplicação da Lei de condomínio sobre os assuntos já referidos é subsidiária. Em que pese o Código Civil tratar dos mesmos assuntos, este diploma faz remissão expressa àquela Lei, portanto, conclui-se que o legislador quedou-se por mantê-la vigente.

3.5 DA CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO E ASSEMBLEIA

A lei estabelece a obrigatoriedade de observância das normas internas do condomínio por parte de seus condôminos. Os condomínios edilícios podem estabelecer suas normas por uma Convenção de Condomínio (ato de constituição), bem como pelo Regulamento (regimento interno), para que se disponha dos direitos e deveres aos quais os condôminos fazem jus ou estão obrigados, todavia, não estabelece, de maneira clara, limites ao exercício desse poder normativo.

No condomínio edilício é a convenção que tem o poder de regulamentar questões e situações internas, por meio de normas que visem a manutenção da boa convivência dos condôminos em sentido amplo. Como desdobramento de um direito real, a convenção de condomínio obriga todos os condôminos, ainda que não tenham participado de sua constituição. Por isso, condôminos sucessores que ingressarem na relação jurídica, devem respeitar a convenção existente, previamente estabelecida.

Quando regularmente elaborada, a Convenção Condominial obriga todos os titulares de direitos sobre as unidades privativas (autônomas). Inclusive, a oponibilidade da Convenção de Condomínio é possível que seja estendida a terceiros, se registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no artigo 1.333, parágrafo único do Código Civil 2002. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos (Súmula n. 260/STJ). Não se pode negar a existência do condomínio sequer diante da inexistência de Convenção que o institua, nesse sentido:

CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. Prossequindo o julgamento, a Turma entendeu que, na espécie, ainda que não formalizada a instituição do **condomínio**, visto que sequer houve a

convenção, não se pode negar sua existência, uma vez que pratica atos de administração, realiza assembléias, escolhe representantes e realiza despesas. Assim sendo, incide o art. 640 do antigo CC, que dispõe que o condômino que administra sem oposição dos outros presume-se mandatário comum. Apesar da inocorrência da convenção e do conseqüente registro, a teor do art. 12 do CPC, o **condomínio** tem personalidade judiciária. **(REsp 445.693-SP, Rel. originário Min. Nancy Andrighi, Rel. para acórdão Min. Ari Pargendler, julgado em 6/3/2003).**

Cumprido ressaltar que a convenção possui caráter estatutário, assim, além de obrigar os proprietários, também obriga todos àqueles que do condomínio se servem ou por ele transitam. A esse respeito, Franco em sua obra "Condomínio" assevera que ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial, o bom nível do edifício e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança. Daí o entendimento segundo o qual representa a vontade dos que a elaboraram, assim como constitui ato normativo, de caráter estatutário (FRANCO, p. 168).

Tendo a convenção de condomínio caráter estatutário (institucional), deve ser visto como um "ato-norma", e não como um "contrato". Nesse sentido decidiu o STJ 31/251: "Convenções e regimentos internos de edifício em condomínio, surgindo embora da manifestação coletiva da vontade, tem natureza distinta do contrato, por obrigarem ainda os dissidentes e aqueles que, não participavam da propriedade comum. Os princípios regentes são basicamente os mesmos.". Por isso, sua imperatividade não se impõe somente sobre seus signatários, alcança todos os que se encontrem nos limites do condomínio ou que a ele se vinculam (art. 1.333, caput, do novo Código Civil).

A Convenção deve ser especialmente elaborada para cada condomínio, tendo como escopo, entre outras coisas, a delimitação das áreas comuns e autônomas, a determinação da forma de rateio das despesas (taxas condominiais), as vagas de garagem (que também podem estar descritas na matrícula de cada unidade, quando privativas), a forma de provimento e o tempo de mandato do síndico, a periodicidade das realizações ou das assembléias ordinárias etc.

Dentre tantas matérias que compete à Convenção de Condomínio disciplinar, damos especial relevo a possibilidade da fixação das contribuições condominiais de maneira diversa da fração ideal pertencente a cada unidade⁸, mesmo que haja cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. INSUBSISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Ainda que, na vigência do CC/1916, tenha sido estipulado, na convenção original de condomínio, ser irrevogável e irretratável cláusula que prevê a divisão das despesas do condomínio em partes iguais, admite-se ulterior alteração da forma de rateio, mediante aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, para que as expensas sejam suportadas na proporção das frações ideais. De fato, não há como obrigar - sem que haja previsão legal - que os atuais condôminos ou os eventuais futuros adquirentes das unidades fiquem eternamente submetidos às regras impostas na convenção original. Basta imaginar a existência de condomínios centenários, cujas unidades imobiliárias já passaram por várias gerações de proprietários sem que remanescesse nenhum proprietário original. Nesse cenário, ao admitir a perpetuação de cláusula pética, estar-se-ia engessando de maneira desarrazoada a vontade dos condôminos e a soberania das deliberações assembleares, que nem mesmo pela unanimidade de votos poderiam alterar as cláusulas gravadas pela irrevogabilidade e pela irretratabilidade. Na hipótese em análise, reforça a legitimidade da alteração o fato de ser aprovada pela maioria dos condôminos e de obedecer ao quórum legal de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC/2002), observando-se a forma de rateio (na proporção da fração ideal) prevista no novo Código Civil (art. 1.336, I), o que afasta qualquer alegação, por parte de eventual condômino que não concorde com a modificação, de ofensa aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento ilícito. Além disso, tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido e do ato jurídico perfeito (REsp 722.904-RS, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005; e REsp 1.169.865-DF, Quarta Turma, DJe 2/9/2013). (REsp 1.447.223-RS, Rel. originário Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015).

⁸ Precedentes: AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 18/12/2013; REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013; AgRg no REsp 1196942/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 21/11/2013; EDcl no Ag 1384275/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 20/03/2012; AgRg no Ag 1041751/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010; AgRg no Ag 1164999/ SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 16/10/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 510) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 44)

A Convenção do Condomínio não se confunde com o Regimento Interno, pois a natureza das matérias tratadas se diferem. Enquanto a Convenção dispõe sobre a estrutura do condomínio e os direitos fundamentais do condômino, o Regimento Interno, por sua vez, deve reger a convivência entre os condôminos e o modo operacional dessa convivência (horário de uso de áreas comuns, horário de obras, horário de mudanças, forma de uso de piscina, academia, elevadores, salões de festas etc). Por tais peculiaridades, eventual contradição entre disposição da Convenção e o do Regimento Interno, deve prevalecer a primeira. Por ser ato constitutivo, inaugural ou originário, a Convenção é hierarquicamente superior ao Regimento interno, que é ato normativo derivado ou decorrente. Reflete tal constatação o seguinte julgado:

"A convenção condominial é o Instrumento que constitui a compropriedade; o regulamento interno disciplina a vida social e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que, no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas, acerca do uso de garagem, vale o que consta da convenção registrada no Cartório de Registro (art. 9º, § 1º, da Lei nº 4.591/64). Não provimento" **(TJSP - 3ª Câm. De Dir. Priv.; AC nº 281.174-4/9-00-SP; Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani; j. 15/4/2003; v. U.)**

Por falar em hierarquia normativa, segundo ordenamento jurídico pátrio, as Convenções, por sua vez, estão abaixo de leis federais tal como as leis de nº 4.591/64 e nº 10.406/02, assim como, todas estas devem, por serem infraconstitucionais, devem respeitar a norma magna, a vigente Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

O ordenamento jurídico brasileiro está submetido à hierarquia normativa. Com isso, a hermenêutica jurídica busca na norma superior à validação e fundamentação para norma inferior. Estando a norma inferior conflitante com a superior ou não encontrando fundamento no plano existencial, a norma é, portanto, interpretada como não válida. Tanto no plano de aplicabilidade das normas inválidas, quanto no plano da edição, o ordenamento jurídico pátrio dispõe de mecanismos de repelir a aplicabilidade ou até mesmo revogar/anular sua edição. Para a edição de uma Convenção Condominial, ou Regimento Interno, é mister que se observe as normas

superior, as quais devem respeitar (entenda-se não violar), sob pena de submeter-se à repressões legais.

Ao Regimento Interno compete disciplinar, por exemplo, o modo de funcionamento, horário e forma de uso das áreas e coisas comuns, devendo as normas ser reflexo da vontade da maioria dos condôminos, portanto, seu conteúdo é fruto de deliberações democráticas. Sendo fruto da vontade da maioria, e sendo as normas estabelecidas para todos, sem qualquer discriminação, não há, no nosso entendimento, qualquer violação aos direitos inerentes à propriedade. Estabelecer um horário de funcionamento, por exemplo, é uma regra básica e bastante recorrente em condomínios, tendo o viés, muitas vezes de precaução, sobretudo em condomínios comerciais, quando a maioria dos condôminos reconhecem tal necessidade, em desfavor de todos indistintamente. Nesse sentido:

"O advogado que opta por adquirir escritório em prédio comercial na região central da capital paulistana assume o dever de respeitar o regimento interno estabelecido pelo grupo condominial e que disciplina, com rigidez própria da precaução contra a violência urbana, o horário de fechamento do edifício - Inocorrência de violação ao direito de propriedade (art. 524 do CC e 19 da Lei nº 4.592/64)- Improvimento" (TJSP - Ac. Nº 101.781- 4/4 - Capital - Des. Rel. Ênio Zuliani - j. 25/07/00).

Vale frisar que a votação em Assembléia é requisito essencial para o estabelecimento da Convenção de Condomínio, bem como no Regimento Interno, na ocasião de suas elaborações ou alterações, respeitados o quorum exigido por lei para cada espécie de deliberação⁹.

Toda Assembléia requer um procedimento compatível e inerente ao que se propõe. A Assembléia, que tem como objetivo reunir condôminos para dispor de interesses comuns, com a finalidade de discutir e deliberar sobre temas determinados em uma convocação ordinária (Código Civil, art. 1.350), destinada a aprovação de contas e do orçamento para o ano, alterar o regimento ou eleger

⁹DIREITO CIVIL. QUÓRUM PARA A MODIFICAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. A alteração de regimento interno de condomínio edilício depende de votação com observância do quórum estipulado na convenção condominial. É certo que o art. 1.351 do CC, em sua redação original, previa quórum qualificado de dois terços dos condôminos para a modificação do regimento interno do **condomínio**. Ocorre que o mencionado dispositivo teve sua redação alterada pela Lei 10.931/2004, a qual deixou de exigir para tanto a observância de quorum qualificado. Assim, conclui-se que, com a Lei 10.931/2004, foi ampliada a autonomia privada dos condôminos, os quais passaram a ter maior liberdade para definir o número mínimo de votos necessários para a alteração do regimento interno. Nesse sentido é, inclusive, o entendimento consagrado no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF, que dispõe que o quórum para alteração do regimento interno do **condomínio** edilício pode ser livremente fixado em convenção. Todavia, deve-se ressaltar que, apesar da nova redação do art. 1.351 do CC, não configura ilegalidade a exigência de quórum qualificado para votação na hipótese em que este tenha sido estipulado em convenção condominial aprovada ainda na vigência da redação original do art. 1.351 do CC. **REsp 1.169.865-DF, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 13/8/2013.**

substituto para o síndico, ou, extraordinária (Código Civil art. 1.355), destinada a deliberar sobre assuntos eventuais de interesse dos condôminos, como por exemplo, a realização de obras, a necessária contratação de uma administradora para auxiliar o síndico (Código Civil , art. 1.348, § 2º), a aplicação da multa a condômino que descumpra reiteradamente seus deveres (Código Civil art. 1.337) etc.

Compete ao síndico a convocação da assembleia - ordinária ou extraordinária - observada a forma prevista na Convenção. Na sua falta, ficam autorizados os condôminos a fazê-lo (Código Civil, arts.1.350, § 1º, e 1.355).

Recomenda-se que toda convocação seja feita por escrito, com aviso de recepção, ainda que a convenção seja omissa nesse sentido, isso porque é nula a assembleia que não for precedida pela convocação de todos os condôminos (Código Civil, art. 1.354)

A finalidade da Assembleia dos condôminos se destina à deliberação dos assuntos constantes da ordem do dia, sendo que, de acordo com João Nascimento Franco, a assembleia geral se torna soberana, a partir do pressuposto em que se decide em conformidade com a Lei e respeitando o direitos dos condôminos ao contrário do que se faz pelo presidente da Assembleia quando atemoriza os que discordam da condução dos trabalhos impostos com certeza nem sempre pela maioria mas por uma minoria que impera e oprime a duras penas, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo o que eventualmente desacatar a Lei, com a convenção de condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos (FRANCO, p. 66).

O resultado das assembleias arrola a todos mesmo aqueles que dela não participem. O resultado deve ser divulgado a todos os que participaram e aqueles que não participaram ou não votaram, devendo ser comunicada, o que a Lei 4.591/1964 exigia que se fizesse 08 (oito) dias subsequentes à sua realização (Lei 4.591/1964, art. 24 §§ 1º e 2º), por escrito, e com aviso de recepção para a prova do ato. O Código Civil não reproduziu a regra, apenas se exige a comunicação do resultado sem rigores formais antes determinados pela Lei 4.591/1964.

Será nula a deliberação em assembléia de matéria que não conste expressamente da ordem do dia. Os assuntos de extrema urgência poderão ser discutidos mas não poderão ser deliberados, ressalvadas apenas a hipótese de destituição dos administradores do Conselho Fiscal. Nada obsta que na ordem do dia conste “assuntos gerais” - o que não é permitido que aproveitem para aprovar despesas ou assuntos que não foram objeto de pauta, surpreendendo os demais condôminos. Quando houver irregularidade da assembléia, conseqüentemente se fará a anulação - por imperfeição do ato jurídico.

As assembléias estão expressamente sujeitas à anulação nos termos dos arts 166 e 171 do Código Civil. A nulidade da assembléia pode se dar de forma total ou parcial, salientado que a nulidade parcial não prejudica a parte válida (Código Civil art. 184). São comuns e previstas as seguintes nulidades: irregularidade na convocação; irregularidade na deliberação; ausência de quórum específico; abuso na direção dos trabalhos; abuso de direito; deliberação de matéria não constante na ordem do dia. Todavia, uma premissa deve ser observada: não existe nulidade sem prejuízos.

O abuso de direito das minorias, mencionado no art. 187 do Código Civil, prescreve que também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu econômico ou social, pela boa fé ou pelos bons costumes.

A composição dos votos são proporcionais às frações ideais (Código Civil art. 1.331, § 3º), salvo disposição diversa da convenção (Código Civil art. 1.352, parágrafo único). A rigor pode votar o proprietário, o promitente comprador e o cessionário dos direitos decorrentes da promessa de compra e venda (Código Civil arts. 1.333 e 1.334). Fica impossibilitado de votar em assembléia ou até mesmo se candidatar a síndico, o condômino quando inadimplente de acordo com o artigo 1.335, III do Código Civil, somente pode votar e participar da assembléia o condômino que está em dia com o pagamento das despesas de condomínio.

O Código Civil determina quorum específicos para votação de algumas matérias, que devem ser respeitados sob pena de nulidade. Para alteração da convenção terá que ter no mínimo dois terços dos votos válidos caso contrário a matéria não poderá sequer ser deliberada. Havendo empate e se a convenção

permitir, o voto de minerva que é o chamado voto de desempate este será feito pelo presidente da assembléia que poderá votar novamente. Esses assuntos são tratados pelos arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil.

As medidas judiciais que são encaminhadas pelo condomínio nem sempre precisam de autorização da assembléia. Versando a ação sobre problemas do cotidiano, de simples administração, como por exemplo, a cobrança judicial do condômino inadimplente, é dispensável a realização de assembléia para tal. Por outro lado, se a ação a ser proposta não se referir administração normal, será de rigor a consulta prévia à assembléia especialmente convocada para este fim.

Por fim, entendemos que o uso das procurações nas assembleias são possíveis. O instrumento apresentado pelo procurador terá que conter a firma do mandante devidamente reconhecida, bem como a prova de titularidade da unidade pelo mandante, no caso de serem exigidas por qualquer condômino presente na assembleia. Não será possível o exercício do mandato se não houver disposição expressa e específica no instrumento do mandato (Código Civil, arts. 654, § 2º e 661, § 1º).

3.6 DA OBRIGATORIEDADE DO RATEIO DE DESPESAS COMUNS ENTRE CONDÔMINOS

Após explorar o conceito dos principais institutos jurídicos do condomínio edilício, vejamos a questão concernente ao rateio dos custos decorrentes da manutenção e demais despesas de suas áreas comuns, através do recolhimento da taxa condominial.

Primeiramente, cumpre destacar que a taxa condominial não se confunde com as taxas de manutenção criadas por associações de moradores que não têm o poder de obrigar os não associados ou que a elas não anuíram¹⁰.

A taxa condominial é imposta para todos os condôminos, indistintamente, que são obrigados, por lei, a concorrer com as despesas do condomínio. Subsiste tal

¹⁰ STJ. Jurisprudências em Teses. Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 882.) Vide REsp 1.020.186-SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 16/11/2010. REsp 302.538-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 5/8/2008.

obrigação até mesmo em condomínios constituídos de maneira irregular¹¹. A taxa condominial é classificada em duas espécies: ordinária e extraordinária. A primeira espécie engloba as verbas definidas em Assembleia Geral Ordinária para cobrir custos que estejam diretamente ligados às despesas necessárias à manutenção das áreas comuns, como por exemplo: consumo de água, energia encargos trabalhistas ordinários, saneamento, limpeza, manutenção de equipamentos, seguro, entre outros. A segunda espécie é caracterizada pelo arrecadação cobrada após a deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação de orçamentos prévio visando o atendimento de situações eventuais, tais como gastos que, de alguma forma, aumentam os custos do condomínio, normalmente para realização de obras, reformas, pinturas, substituição de pisos, equipamentos de segurança, etc. Ambas as espécies constituem a quota condominial devida por todos os condôminos.

O rateio de despesas abrange qualquer importância despendida para a efetivação da necessária manutenção do condomínio edilício, inclusive os custos com a folha de pagamento dos funcionários e outros custos com as áreas de lazer, por exemplo.

Para lei não faz diferença entre unidades autônomas abertas ou fechadas, não importa se o condômino está utilizando ou não os equipamentos do condomínio o fato é que ele não deixará de pagar o que lhe é devido.

O artigo 12, *caput* da Lei 4.591/64 determina que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

Em consonância, o artigo 1.336 do Código Civil de 2002 também prevê como dever do condômino a contribuição para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. As convenções que versam sobre forma de rateio, devem derivar de deliberações

¹¹ COBRANÇA. TAXAS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. O condomínio ajuizou ação de cobrança de taxas condominiais, e, na contestação, o réu sustenta a inexistência de interesse processual e a impossibilidade jurídica do pedido, bem como a paralisação de obras pelo Poder Público. A Turma não conheceu do REsp, ressaltando que, como asseverado no acórdão recorrido, deve ser reconhecida a legitimidade, o interesse e a adequação legal do condomínio: ainda que constituído sobre loteamento irregular, figura no pólo ativo de ação de cobrança de taxas condominiais contra membro inadimplente. REsp 265.534-DF, Rel. Min. Fernando Gonçalves, julgado em 20/11/2003.

assembleares válidas, isto é, deve atender o quorum e a forma prescrita em lei, sob pena de nulidade¹².

Os critérios que nortearão o rateio devem ser decididos pelos próprios condôminos, ou se não o fizerem, a lei impõe a divisão proporcional à fração ideal¹³. Frise-se que a mensuração do uso não serve de critério para regular o rateio, por ser absolutamente impraticável. Hércules Agharian ensina que “as despesas de condomínio decorrente de natureza *propter rem*, quer dizer, aquelas que decorrem da situação da coisa, são devidas ainda que coisa não se faça uso” (p. 251).

A jurisprudência relativiza a dissociação doutrinária entre obrigatoriedade de pagar as taxas condominiais e a utilidade das despesas para o condômino. No caso de lojas térreas, com acesso próprio à via pública, a unidade não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Nesse sentido:

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. DESPESAS GERAIS. As lojas térreas com acesso à via pública não estão sujeitas às despesas gerais relacionadas com o uso dos apartamentos, na hipótese de omissão da convenção. Com esse entendimento, a Turma conheceu do recurso e deu-lhe parcial provimento, incidindo o pagamento apenas quanto às despesas de condomínio referentes aos serviços úteis e disponíveis às unidades de propriedade do recorrente, devendo a liquidação processar-se por arbitramento. Precedentes citados - do STF: RE 96.606-RJ, DJ 21/5/1982 - no STJ: REsp 61.141-GO, DJ 4/11/1996. (REsp 144.619-SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, julgado em 5/8/1999)

¹² CONDOMÍNIO. RATEIO. DEVOLUÇÃO. PAGAMENTO A MAIOR. Em ação ordinária, um dos condôminos de edifício, sem convenção, busca a nulidade de assembleias-gerais extraordinárias do condomínio realizadas em 1974 e ratificadas em 2000, na parte que deliberou sobre o rateio da quota condominial de forma diversa da fração ideal do terreno. Além do estabelecimento da regra da proporcionalidade, o autor pleiteia a devolução dos valores pagos a maior desde 1974. A Turma, por maioria, deu parcial provimento ao REsp do autor e julgou prejudicado o recurso do condomínio. Considerou-se que ocorreu prescrição somente em relação à assembleia-geral de 1974 e, que a de 2000 constituiu um novo ato jurídico, embora ratificando as deliberações daquela. Ressaltou-se que, na ausência de convenção, deve prevalecer o rateio da fração ideal até que aprovem a convenção de condomínio (Lei n. 4.591/1964, art 12) e os efeitos da condenação, ou seja, o ônus da devolução, devem recair na ré, dona do apartamento triplex, maior do prédio, a partir da assembleia-geral de 2000. REsp 620.406-RJ, Rel. originário Min. Fernando Gonçalves, Rel. para acórdão Aldir Passarinho Junior, julgado em 22/6/2004.

¹³ CONDOMÍNIO. RATEIO. QUOTA IDEAL. Os condôminos, em assembleia, podem estipular, de forma livre, a fixação dos valores das quotas condominiais, que visam ao rateio das despesas do condomínio, desde que o façam obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O referido rateio, estipulado no mesmo valor, independente da fração ideal de cada condômino, não caracteriza enriquecimento ilícito daquele proprietário da fração ideal maior. Os custos, em regra, não são proporcionais ao tamanho das unidades, mas referem-se à manutenção das áreas comuns, aos pagamentos de impostos e funcionários. Assim, a Turma, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, pois o acórdão recorrido afrontou o art. 12, § 1º, da Lei no 4591/1964. REsp 541.317-RS, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 9/9/2003.

É uníssonos na doutrina e na jurisprudência o caráter *propter rem* das despesas condominiais.¹⁴ Esse atributo permite que subsista, mesmo diante da sucessão de titularidade da posse ou da propriedade, a obrigação do pagamento das cotas condominiais, permanecendo vinculada ao objeto (unidade imobiliária autônoma de um condomínio edilício), sendo imputável aos seus antecessores e sucessores, fixando ainda, o STJ, o entendimento de que o débito de condomínio é uma obrigação pessoal e não real¹⁵.

Observe-se que o caráter *propter rem* das obrigações condominiais não é absoluto. A transmissão da posse indireta (propriedade) do bem imóvel obriga os sucessores a saldarem eventuais débitos condominiais preexistentes, neste caso se aplica o caráter *propter rem* característico dessa espécie de obrigação. Assim, os proprietários, os promitentes compradores, os cessionários, os usufrutuários, os fiduciários respondem perante o condomínio sobre os débitos condominiais, desde que estejam na posse direta do bem imóvel conhecida de maneira inequívoca pelo condomínio (administração).

Todavia, a transmissão da posse direta (uso do bem) merece especial atenção. Perante o condomínio, a posse que tem o condômo de ensejar a transmissão

¹⁴ TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO. NATUREZA *PROPTER REM* DAS QUOTAS. O condomínio representado por seu síndico ajuizou ação contra o banco em liquidação extrajudicial, visando à cobrança das taxas condominiais vencidas e não quitadas de abril de 2000 a dezembro de 2002, além das vincendas relacionadas à unidade do referido condomínio. O réu alegou sua ilegitimidade passiva em face da transferência de todas as obrigações e deveres inerentes à posse, uso e gozo do imóvel por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda a terceiro. O Min. Relator considera que as despesas de condomínio são obrigações de pagar, derivadas da propriedade, direito real por excelência e, sob esse prisma, este Superior Tribunal tem afirmado que a ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário quanto contra o promissário comprador ou afins, dependendo da situação de cada caso, pois o interesse primordial é o da coletividade de receber recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel. A responsabilidade, portanto, deve ser aferida de acordo com as circunstâncias do caso concreto. *In casu*, muito embora tenha havido contrato de compromisso de compra e venda, não restou demonstrado que o condomínio autor detinha ciência inequívoca do referido documento. Assim, nada obsta a que o recorrente seja acionado para efetuar o pagamento das taxas condominiais que estavam pendentes, lastreado, por óbvio, na natureza *propter rem* das quotas, ressaltando-lhe o direito de regresso. Quanto à incidência dos juros moratórios, dada sua natureza indenizatória, eles devem incidir, conforme fixados em convenção de condomínio (1% ao mês), a partir do vencimento de cada prestação. No que concerne à multa moratória, não há que se falar em incidência do novo Código Civil, porquanto as cotas condominiais não pagas referem-se a períodos anteriores à sua entrada em vigor. Assim, a Turma não conheceu do recurso. Precedentes citados: REsp 291.688-SP, DJ 4/6/2001; REsp 278.386-SP, DJ 12/3/2001, e REsp 679.019-SP, DJ 20/6/2005. REsp 717.265-SP, Rel. Min. Jorge Scartezini, julgado em 3/8/2006.

¹⁵ RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DAS ASSEMBLÉIAS DO CONDOMÍNIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. DIREITO À COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. I - Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais. II - O dissenso pretoriano deve ser demonstrado por meio do cotejo analítico, com transcrição de trechos dos acórdãos recorrido e paradigma que exponham a similitude fática e a diferente interpretação da lei federal. III - É inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos de declaração, não foi apreciada pelo Tribunal de origem. IV - É de ser reconhecida a deficiência de fundamentação do recurso especial no ponto em que o recorrente não particulariza os dispositivos legais que entende violados ou aponta divergência com julgado de outro tribunal. Recurso improvido. (STJ - REsp: 838526 RJ 2006/0076111-3, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 26/02/2008, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/03/2008 LEXSTJ vol. 225 p. 101)

da responsabilidade sobre o pagamento dos débitos condominiais é aquela exercida com ânimo de dono¹⁶. Isto significa dizer que o locatário e comodatário não possuem legitimidade passiva para sofrer ação de cobrança do condomínio, ainda que por contrato de locação seja atribuído ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais com fundamento no art. 25 da lei 8.245/91.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em outros temas relevantes, tem privilegiado o interesse da coletividade do condomínio em detrimento do condômino:

Superior Tribunal de Justiça. Civil. Condomínio. Quotas.

Para se escusar do pagamento de quotas o condômino não pode opor ao condomínio o atraso na entrega das chaves de sua unidade imobiliária; a responsabilidade pela entrega tardia deve ser cobrada da construtora. Recurso especial não conhecido. (REsp nº 489.647/RJ, rel. Ministro Ari Pargendler, 3º Turma, julgado em 15.04.2003, DJ 19.05.2003, p. 231);

Superior Tribunal de Justiça. Cota. Condomínio. Presunção. Quitação.

A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal pacificou-se no sentido de que as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum de que usufruem. Elas representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 322 do CC/2002 (correspondente ao art. 943 do CC/1916), de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estivessem. Diante disso, a Seção deu provimento aos embargos. Precedente citado: REsp 852.417-SP, DJ 18/12/2006. (REsp 712.106-DF, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgados em 9/12/2009);

Superior Tribunal de Justiça. Responsabilidade.

Locatário. O condômino que loca seu apartamento responde pelas conseqüências do uso nocivo ou perigoso atribuído a seu inquilino (art. 10, III e § 1º, da Lei nº 4.591/64). No caso, houve infringência à convenção do condomínio, o que resultou na cobrança de multa punitiva. O Min. Aldir Passarinho Junior acompanhou o Min. Relator com ressalvas. (REsp 254.520-PR, Rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 17/10/2000).

Superior Tribunal de Justiça. Condomínio. Desconto.

Pagamento Antecipado. O desconto concedido pelo pagamento antecipado de quota condominial não representa cobrança mascarada de multa de quem assim não faça, tratando-se de estímulo corretamente aplicado em épocas de alta inflação. A supressão do desconto não é penalidade. Note-se que até mesmo o Poder Público procede dessa forma

¹⁶ O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com *animus domini* (*Jurisprudência em Tese*, Ed. 68).

na cobrança de seus impostos, não resultando mácula de ilegalidade. (REsp 236.828-RJ, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 31/8/2000).

Por fim, tampouco a proteção concedida ao bem de família pode escusar eventual satisfação de dívida de condomínio. Tal benefício não se estende aos imóveis penhorados por ocasião da existência de débitos condominiais, por força de disposição expressa da Lei nº 8.009/90, cuja determinação se depreende do art. 3º, que versa: “A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciário, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”.

4 DA (IM)POSSIBILIDADE E LIMITES DA APLICAÇÃO DE SANÇÕES, ENCARGOS MORATÓRIOS E RESTRIÇÕES DE DIREITOS À CONDÔMINOS INADIMPLENTES

Sabemos que o descumprimento dos deveres por parte dos condôminos gera encargos moratórios, sanções e restrições, algumas previstas em Lei e outras previstas nas convenções dos condomínios. Os deveres e sanções impostas na convenção condominial não podem afrontar normas de ordem pública, por isso, por ocasião de sua edição, os condôminos devem observar tal situação. No presente estudo trataremos das mais comuns e recorrentes formas de compelir, punir ou desestimular os condôminos inadimplentes a permanecerem em tal situação, com maior ênfase nas restrições de direitos.

4.1 DOS ENCARGOS MORATÓRIOS, SANÇÕES PREMIAIS (“DESCONTO DE PONTUALIDADE”) AO CONDÔMINO INADIMLENTE E DAS SANÇÕES AO DEVEDOR CONTUMAZ

Consoante artigo 12, §§ 2º e 3º da Lei 4.591/64, o condômino que não adimplir com a sua contribuição no vencimento definido na Convenção se sujeita ao juro de mora de 1% ao mês, facultada a cumulação com multa de até 20% sobre o montante devido, que pode ser atualizado, se assim estiver estipulado na

Convenção, aplicando-se os índices de correção monetária admissíveis pelo Conselho Nacional de Economia, se a mora for igual ou superior a um período de seis meses, ficando o síndico incumbido da arrecadação das referidas contribuições, bem como a promoção, pela via executiva, da cobrança judicial das quotas atrasadas.

Todavia, após a vigência do Código Civil no ano de 2002, foi confirmado que a sanção aplicável ao condômino em mora é tão somente a pecuniária, malgrado, o legislador tenha adotado outros percentuais a incidir sobre o débito a título de juros e multa, fixando o limite máximo de 1% para o primeiro e 2% para o segundo, conforme disposto no § 1º do artigo 1.336 do Código Civil 2002. Nesse sentido:

Superior Tribunal de Justiça. DESPESAS. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. MULTA. Trata-se do percentual da multa devida por atraso no pagamento das cotas condominiais. O Tribunal *a quo* determinou a aplicação da multa em 20% conforme a convenção do **condomínio**. Mas, quanto às parcelas referentes ao período posterior, a entrada em vigência do novo Código Civil reduziu a multa para 2% de acordo com o art. 1.336, § 1º, desse diploma legal. A Turma confirmou a decisão recorrida. Argumentou o Min. Relator que, embora a convenção condominial determinasse a multa de 20%, trata-se de obrigação periódica, renovando-se mês a mês. Assim, a multa constituída sob a nova previsão do CC/2002 a acompanha, porquanto há revogação nesse particular, por incompatibilidade, do art. 12, § 3º, da Lei n. 4.591/1964 - a qual previa multa de até 20%. Precedente citado: REsp 663.285-SP, DJ 14/2/2004. **REsp 701.483-SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, julgado em 17/3/2004.**

Superior Tribunal de Justiça. DESPESAS. CONDOMÍNIO. MULTA. CC/2002. A natureza estatutária da convenção de **condomínio** autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º. **REsp 722.904-RS, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 14/6/2005.**

Superior Tribunal de Justiça. MULTA. ATRASO. QUOTA. CONDOMÍNIO. O Tribunal *a quo*, tal como determinava a convenção do **condomínio** (lastreada no art. 12, § 3º, da Lei n. 4.591/1964), manteve no patamar de 20% a multa pelo atraso no pagamento das quotas condominiais, mesmo aquelas vencidas após a vigência do CC/2002. Sucede que se cuida de obrigação periódica, renovada todo mês, e o art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil revogou, por incompatibilidade, o referido artigo da Lei n. 4.591/1964. Assim, a regra convencional baseada no dispositivo revogado perde respaldo, a impor que aquelas parcelas vencidas após a nova ordem devem obedecer ao patamar de 2%, como previsto expressamente no retrocitado artigo do novo estatuto civil. Precedente citado: REsp 663.285-SP, DJ 14/2/2005. **REsp 677.344-SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, julgado em 2/5/2006.**

Superior Tribunal de Justiça. MULTA. ATRASO. TAXAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO. CC/2002. Discute-se o percentual da multa devida pelo condômino por atraso no pagamento das cotas correspondentes a sua unidade autônoma, havendo determinado o Tribunal *a quo* que a referida cominação deveria ser mantida no patamar de 20% estabelecido na convenção, inclusive para as parcelas vencidas após a vigência do novo Código Civil. A Turma conheceu do recurso e deu-lhe provimento para determinar a redução do percentual da multa moratória de 20% para 2% para as parcelas vencidas após a entrada em vigor do novo estatuto civil. No caso, a convenção condominial lastreou-se, para a fixação da multa por atraso no pagamento das cotas no patamar de 20%, o que, à evidência, vale para os atrasos ocorridos antes do advento do novo CC. Isso porque o novo código trata, em capítulo específico, de novas regras para os **condomínios**. Também por tratar-se de obrigação periódica, renovando-se todo o mês, a multa deve ser aplicada em observância à nova situação jurídica constituída sob a égide da lei substantiva atual, prevista em seu art. 1.336, § 1º, porquanto há revogação, nesse particular, por incompatibilidade, do art. 12, § 3º, da Lei n. 4.591/1964. Destarte, a regra convencional, perdendo o respaldo da legislação antiga, sofre, automaticamente, os efeitos da nova, à qual não se pode sobrepor. Precedente citado: REsp 663.285-SP, DJ 14/2/2005. **REsp 665.470-SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, julgado em 16/2/2006.**

A incompatibilidade normativa ilustrada é amplamente discutida pela doutrina e jurisprudência. A menor parte da doutrina entende que os limites da sanção pecuniária impostos pela lei 4.591 de 1964 deve prevalecer, fundamentando esse posicionamento no critério da especificidade da legislação. Os que se opõem a este entendimento, entendem que o Código Civil, por ser mais atual traduz com mais precisão a dinâmica da sociedade, estando mais apto para dimensionar a gravidade da sanção para a coletividade, portanto, valem-se do critério temporal. Este é o entendimento pacífico na jurisprudência e predominante na doutrina.

A referida discussão não obsta que o tema seja enfrentado, uma vez que o uso de índices errados nas Convenções não implica restrição de direitos, mas sim usurpação de um dever.

Observe-se que independentemente, dos percentuais de multa e juros a serem aplicados, tanto os que já estavam previstos na lei específica de 1964, quanto os trazidos com a vigência do novo Código Civil de 2002, o legislador em ambas as previsões explicitou que a sanção suportável pelo condômino inadimplente tem caráter estritamente pecuniário.

Nenhum dos supramencionados dispositivos contemplam a possibilidade de proibir o uso da área comum por condôminos inadimplentes.

Ao elaborar a redação da Lei 4.591 de 1964, o legislador dispôs explicitamente a sanção que deve ser aplicada ao condômino inadimplente, bem como a forma através da qual o condômino inadimplente deve sofrer a cobrança - diretamente, por execução. Assim foi reproduzido pelo Código Civil.

A falta de pontualidade dos condôminos no pagamento das taxas condominiais sujeitam-os ao pagamento de encargos moratórios previstos no art. 1.336, § 1º do Código Civil de 2002, sendo fixado o patamar máximo de 2% a título de multa e 1% aos mês a título de juros.

Além dos encargos moratórios previstos na legislação, muitos condomínios, visando minimizar a inadimplência de maneira preventiva, convencionam um desconto de pontualidade (sanção premial) para condôminos que saldarem suas obrigações até a data do vencimento. O STJ, em decisão recente, fixou o entendimento de que é legal a instituição de desconto de pontualidade a fim de

premiar os condôminos que favorecem à manutenção da saúde financeira do condomínio, não caracterizando portanto, qualquer abuso. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.326.747 - DF (2018/0175181-8) RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI AGRAVANTE : LUCIANA MARIA DA SILVA ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL AGRAVADO : CONDOMÍNIO 40 - PARQUE DO RIACHO ADVOGADO : ANA CESARINA FÉLIX DOS SANTOS LIMA - DF021044 DECISÃO Trata-se de agravo (art. 1.042, do CPC/15), interposto por LUCIANA MARIA DA SILVA, contra decisão que não admitiu recurso especial. O apelo nobre, amparado nas alíneas a e c, do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 169/184, e-STJ): PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO. EMBARGOS. TAXAS CONDOMINIAIS. BÔNUS PONTUALIDADE. COBRANÇA DE MULTA MORATÓRIA APÓS VENCIMENTO DO ENCARGO. REGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1. O desconto intitulado bônus pontualidade concedido para pagamento do encargo condominial até a data do vencimento não constitui pena, funcionando verdadeiramente como prêmio, que objetiva alcançar inadimplência zero. O pagamento da taxa após o vencimento, deve render ao faltoso a imposição de multa moratória, sem implicar . Precedente (Acórdão n.1030265, 20160110051547APC, Relator: bis in idem GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA 7ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 28/06/2017, Publicado no DJE: 11/07/2017. Pág.: 406-415). (...) Cuida-se de apelação cível interposta por LUCIANA MARIA DA SILVA contra sentença prolatada em ação de embargos à execução, ajuizada em desfavor de CONDOMÍNIO 40 - PARQUE DO RIACHO. A sentença julgou improcedente o pedido veiculado nos embargos à execução (ID 3495519 - págs. 1/2), sob fundamento de que o desconto de pontualidade não é ilegal, e também não representa, bis in idem quando incidente a multa por atraso. Trago à colação os argumentos da apelante para lograr a reforma do julgado (ID 3495525 - pág. 5): (...) A tese defendida pela embargante não encontra respaldo na expressiva jurisprudência desta Egrégia Corte. Considero que o desconto pontualidade não ofende a função social do contrato. Nesta vertente, constitui prática corrente das administradoras de condomínios a menção ao valor normal da taxa de condomínio e, ao mesmo tempo, a alusão ao bônus pontualidade. A multa, sabidamente, só pode incidir após o vencimento e, lógico, sobre o valor normal do encargo. (...) O benefício concedido até a data do vencimento não constitui pena, funcionando verdadeiramente como prêmio, que objetiva alcançar inadimplência zero. O pagamento do encargo após o vencimento, deve render ao faltoso a imposição de multa moratória, sem implicar bis in idem. A multa moratória a todos imposta não configura penalidade manifestamente excessiva, a ponto de ensejar violação do disposto no art. 413, do Código Civil. Assim sendo, além de o entendimento firmado pela Corte de origem estar em consonância com a orientação jurisprudencial firmada por esta Corte sobre a matéria, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, para alterar as conclusões do acórdão recorrido, a fim de aferir a validade das cláusulas do respectivo contrato de locação, notadamente no que diz respeito à forma de pagamento, mister seria o revolvimento dos elementos de prova insertos nos autos, hipótese vedada na presente esfera recursal, ante os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7, do Superior Tribunal de Justiça. (...) (STJ - AREsp: 1326747 DF 2018/0175181-8, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Publicação: DJ 29/10/2018)

Divergimos do entendimento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça. Sabemos que o condomínio não possui personalidade jurídica, tampouco finalidade lucrativa, típica de entidades que exercem atividades empresariais, assim sendo, a arrecadação do condomínio deve coincidir com o rateio das despesas comuns. Assim sendo, se a precificação da taxa condominial deve coincidir com o rateio das despesas, como pode o condomínio oferecer desconto de pontualidade a todos os condôminos? Se todos os condôminos pagarem pontualmente, percebendo esse dito “desconto”, significaria dizer que o condomínio não arrecadaria o suficiente para

cobrir as despesas ordinárias. Se o condomínio estipular uma margem, de modo que mesmo concedido o desconto a todos, a receita total arrecadada corresponde com o custo efetivo do condomínio, significa dizer que verdadeiramente a taxa condominial é o valor com o desconto, e não o valor “cheio” (quando perdido o desconto). Parece-nos não haver margem para a concessão dos ditos descontos de pontualidade, e sua instituição, caracteriza, no nosso entendimento, *bis in idem* penalizador, pois o condômino que estará sujeito a perda do desconto com acréscimo de multa e juros. Parece-nos mais assertiva a posição outrora pronunciada “ou se aplica o desconto ou a multa moratória, jamais as duas. Na realidade, nessa última hipótese, o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, visto que o condomínio não pode contar com aquele acréscimo em sua contabilidade, já que existe a possibilidade de todos os condôminos pagarem na data do vencimento, beneficiando-se do cogitado ‘desconto’” (STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 873.608 - DF; RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. DJ 16/03/2016).

Ainda, em se tratando das sanções cabíveis aos condôminos inadimplentes, as quais se propõem a criar maneiras aptas a cessar a inadimplência da taxa condominial, o legislador também possibilita a aplicação da sanção de multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial ordinária para o condômino, ou possuidor, que não cumpre repetidamente com os deveres perante o condomínio, o devedor contumaz, nos moldes do artigo 1.337 do Código Civil de 2002. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. APLICAÇÃO DE MULTAS SANCIONATÓRIA E MORATÓRIA POR INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL CONTUMAZ. No caso de descumprimento reiterado do dever de contribuir para as despesas do condomínio (inciso I do art. 1.336 do CC), pode ser aplicada a multa sancionatória em razão de comportamento "antissocial" ou "nocivo" (art. 1.337 do CC), além da aplicação da multa moratória (§ 1º do art. 1.336 do CC). De acordo com o art. 1.336, *caput*, I e § 1º, do CC, o condômino que não cumpra com o dever de contribuir para as despesas do **condomínio**, adimplindo sua cota-parte dentro do prazo estipulado para o vencimento, ficará obrigado a pagar juros moratórios convencionados ou, caso não ajustados, de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito. Já o art. 1.337 do CC cria a figura do "condômino nocivo" ou "condômino antissocial", utilizando-se de cláusula aberta em relação àquele que não cumpra reiteradamente com os seus deveres com o **condomínio**. Nessa medida, o *caput* do art. 1.337 do CC inovou ao permitir a aplicação de "multa" de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, em face do condômino ou possuidor que não cumpra reiteradamente com os seus deveres com o **condomínio**, independente das perdas e danos que eventualmente venham a ser apurados. Frise-se que o "condômino nocivo" ou "antissocial" não é somente aquele que pratica atividades ilícitas, utiliza o imóvel para atividades de

prostituição, promove a comercialização de drogas proibidas ou desrespeita constantemente o dever de silêncio, mas também aquele que deixa de contribuir de forma reiterada com o pagamento das despesas condominiais. A par disso, em leitura detida do *caput* do art. 1.337 do CC, conclui-se que o CC previu a hipótese genérica para aquele "que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o **condomínio**", sem fazer qualquer restrição ou óbice legal que impeça a aplicação ao devedor contumaz de débitos condominiais. Ademais, observa-se que a multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC tem natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 do CC tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o **condomínio** pode exigir, inclusive, a apuração das perdas e danos. De mais a mais, tal posicionamento intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio **condomínio** e impedir a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, o que provoca dano considerável aos demais comunheiros. Por fim, a atitude do condômino que reiteradamente deixa de contribuir com o pagamento das despesas condominiais viola os mais comzeinhos deveres anexos da boa-fé objetiva, principalmente na vertente da cooperação e lealdade, devendo ser rechaçada veementemente atitudes tais que colocam em risco a continuidade da propriedade condominial. **REsp 1.247.020-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015.**

4.2 DA (IM)POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÕES DE DIREITOS A CONDÔMINOS INADIMPLENTES

A restrição de direito expressamente prevista na legislação está insculpida no Código Civil de 2002 no art. 1.335, III. O referido dispositivo veda expressamente que o condômino inadimplente vote em assembleia e candidate-se à síndico. Todavia, sendo o devedor for proprietário de mais de uma unidade, tal sanção só terá efeito em relação à unidade devedora¹⁷.

¹⁷ DIREITO CIVIL. DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. Em assembleia condominial, o condômino proprietário de diversas unidades autônomas, ainda que inadimplente em relação a uma ou algumas destas, terá direito de participação e de voto relativamente às suas unidades que estejam em dia com as taxas do condomínio. É certo que o CC submete o exercício do direito de participar e votar em assembleia geral à quitação das dívidas que o condômino tiver com o condomínio. Todavia, deve-se considerar que a quitação exigida pelo art. 1.335, III, do CC para que o condômino tenha o direito de participar das deliberações das assembleias com direito a voto refere-se a cada unidade. Assim, considerando que as taxas condominiais são devidas em relação a cada unidade, autonomamente considerada, a penalidade advinda de seu não pagamento, consequentemente, também deve ser atrelada a cada unidade. Ressalte-se que, a partir de uma interpretação sistemática e teleológica dos dispositivos que tratam do condomínio edilício, é possível depreender que a figura da "unidade isolada" constitui elemento primário da formação do condomínio, estando relacionada a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade. De fato, em razão da natureza *propter rem* das cotas condominiais, a dívida delas decorrente estará atrelada a cada unidade, por se tratar de despesa assumida em função da própria coisa. Destaque-se que o CC trouxe como objeto central do condomínio edilício a "unidade autônoma" - e não a figura do condômino -, em virtude da qual o condomínio se instaura, numa relação de meio a fim, apontando assim para a adoção da concepção objetiva de condomínio. Ademais, as dívidas relativas ao imóvel são por ele garantidas, o que indica a estrita vinculação entre o dever de seu pagamento e a propriedade do bem. **REsp 1.375.160-SC, Rel. Min. Nancy Andriighi, julgado em 1º/10/2013.**

As medidas restritivas mais comuns e recorrentes instituídas em Convenções Condominiais são: impedimento de uso de áreas comuns destinadas ao lazer, proibição de uso de elevadores, suspensão de serviços essenciais oferecidos pelo condomínio, exposição e divulgação de condôminos inadimplentes.

É indubitável a obrigação de que todos os condôminos devem arcar, concorrentemente, com as despesas indispensáveis à devida conservação do condomínio edilício, devendo ser procedida através do recolhimento da taxa condominial¹⁸.

Entretanto, a legislação brasileira no que tange a possibilidade ou não de se aplicar normas restritivas de uso da área comum aos condôminos inadimplentes é lacunosa, isto é, não prevê de maneira expressa se tais sanções são ilegais. O tema enseja duas hipóteses: a defesa da possibilidade de aplicação de tais medidas restritivas, adotada por quem entende que Assembléia condominial tem poder normativo suplementar ou “soberano”; e a defesa da impossibilidade sustentada a partir dos elementos constitutivos do condomínio, como o direito de propriedade, bem como do princípio da dignidade da pessoa humana e outros. Os julgados desuniformes dos Tribunais serão demonstrados a seguir.

Apesar da inexistência de previsão legal, parte dos Tribunais entendem que é lícito adotar outros tipos de sanções que sirvam de estímulo ao adimplemento tempestivo da taxa condominial, todavia, para que tal adoção produza efeitos, isto é, para que seja exigível e obrigatória, deve-se observar o procedimento previsto em lei para o seu estabelecimento. Nesse sentido, vejamos algumas decisões que defenderam a possibilidade da limitação de uso de áreas comuns e até mesmo suspensão de serviços essenciais, nos seguintes termos:

Tribunal de Justiça do Distrito Federal. AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - RESTRIÇÃO DE USO DO SALÃO DE FESTAS EM VIRTUDE DA INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO - DIREITOS E DEVERES ESTABELECIDOS NAS NORMAS INTERNAS - LEGALIDADE - NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS ENSEJADORES DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA JUDICIAL - RECURSO DESPROVIDO. I - estabelecida a regra no sentido que o condômino inadimplente não pode usar e gozar de determinada área comum. sendo essa a situação do agravante, resta afastada a prova inequívoca de seu direito. II - outrossim, a exigência do quorum qualificado de que trata o art. 1.351, cc, refere-se apenas à alteração da convenção

¹⁸ CONDOMÍNIO - DÉBITO - RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. OS CONDÔMINOS, AINDA NO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, SÃO RESPONSÁVEIS PELOS PAGAMENTOS DOS DÉBITOS DAQUELE, CONSOANTE LHES COUBER POR RATEIO, NA PROPORÇÃO DAS RESPECTIVAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO. (STJ - RESP: 45682 SP 1994/0007957-5, RELATOR: MINISTRO EDUARDO RIBEIRO, DATA DE JULGAMENTO: 22/04/1996, T3 - TERCEIRA TURMA, DATA DE PUBLICAÇÃO: DJ 03.06.1996 p. 19247).

do condomínio, sendo que a vedação ora questionada encontra-se inserida no regimento interno, o que expurga a verossimilhança das alegações. (TJ-df - Ai: 95405720108070000 Df 0009540-57.2010.807.0000, Relator: Lecir Manoel Da Luz, Data De Julgamento: 16/09/2010, 5ª Turma Cível, Data De Publicação: 21/09/2010, Dj-e P.191).

Tribunal de Justiça do Espírito Santo. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL - TAXA CONDOMINIAL - CONDÔMINO INADIMPLENTE - SANÇÕES - LICITUDE. O artigo 1.334, inciso iv, do código civil, autoriza a cominação de sanções ao condômino inadimplente com despesas condominiais (taxa de condomínio), ressalvada a necessidade de observância dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. (Tjes, Classe: Apelação, 24110089380, Relator: Annibal De Rezende Lima - Relator Substituto : Janete Vargas Simoes, Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível , Data De Julgamento: 02/10/2012, Data Da Publicação No Diário: 15/10/2012).

Tribunal de Justiça de Minas Gerais. AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONDOMÍNIO - FALTA DE PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL - CORTE DE SERVIÇO ESSENCIAL - GÁS - MEDIDAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS PARA A COBRANÇA DA DÍVIDA - PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - PESSOA JURÍDICA - COMPROVAÇÃO NOS AUTOS - DEFERIMENTO - DESCUMPRIMENTO DO ART. 526 DO CPC - NÃO OCORRÊNCIA. A suspensão do fornecimento de gás, sanção prevista para o caso de inadimplência no regimento interno do condomínio, não acarreta danos morais ao condômino inadimplente. Tratando-se de gastos com gás e despesas ordinárias do condomínio, é lícita a sanção prevista na convenção que determina a interrupção do fornecimento ao condômino inadimplente. Inexistindo, nos autos, prova robusta de que houve imposição de penalidade que ofenderia a dignidade da agravante, ou que as alegações do recorrente são desarrazoadas, negar provimento ao recurso de agravo de instrumento é medida que se impõe. Existindo divergências entre as informações prestadas pelo julgador e a certidão da secretaria do juízo quanto ao cumprimento ou não das normas previstas no art. 526, do Código de Processo Civil, prevalecem aquelas fornecidas pelo magistrado, por ser ele o condutor do processo. Comprovada a necessidade, defere-se o benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica. (TJ-MG - AI: 10702120574794001 MG, Relator: Newton Teixeira Carvalho, Data de Julgamento: 04/07/2013, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/07/2013).

Nesse sentido, já houve decisão da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação 516.142-4/0-00) negando provimento à apelação interposta por um condômino que se opôs a deliberação da Assembléia Condominial que determinava que o condômino inadimplente seria impedido de usar áreas comuns do condomínio, além não poder utilizar o gerador instalado no edifício. No acórdão, o desembargador Donegá Morandini proclama que "não é justo que aquele que não cumpre as suas obrigações usufrua dos equipamentos de lazer do edifício à custa dos demais condôminos que pagam em dia as cotas condominiais". Na decisão foi fundamentada também no entendimento de Rubens Carmo Elias Filho: "Ou seja, nada se verifica de irregular na restrição de uso das áreas comuns e na supressão de fornecimento de serviços essenciais, quando possível. Obviamente, tais medidas devem ser precedidas de aprovação em assembléia geral especialmente convocada para tal finalidade, observado o quorum específico para a regulamentação das áreas e serviços comuns, sempre com o objetivo de preservar o condomínio e seu síndico de responsabilidade civil e criminal, por eventuais

excessos" (As Despesas do Condomínio Edifício, Editora Revista dos Tribunais, página 195).

O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a Assembléia Geral é órgão soberano do Condomínio, com poderes para deliberar pela restrição do uso de equipamentos e áreas comuns, na medida em que considera injusto que condômino inadimplente possa se utilizar de áreas e equipamentos custeados pelos demais condôminos adimplentes, que estejam quites com suas obrigações de pagar as quotas condominiais. O acórdão do TJ-SP prestigiou o adimplente em detrimento do inadimplente - assim preservando o direito daquele que honra tempestivamente com as obrigações condominiais, e, suprimindo o direito daqueles que enfrentam, na maioria das vezes, dificuldade em se manterem em dia com o dever de pagar as quotas condominiais.

Na doutrina, o entendimento do autor João Nascimento Franco se coaduna com a decisão em comento. Segundo ele, não é aceitável que os serviços custeados pelos adimplentes estejam dispostos igualmente aos faltosos, sobretudo quando estes ostentam recursos para pagar e não pagam. Para Franco, é injusto que os condôminos adimplentes financiem as quotas não pagas pelo relapso.

Mais adiante, a novidade trazida pela decisão do Egrégio Tribunal em comento, é de que não há ilegalidade nesse tipo de sanção instituída pelas assembleias quando não há suspensão de serviços essenciais. O entendimento reflete um posicionamento doutrinário sustentado por alguns especialistas, tal como por Marcos Eduardo Goiana Fedozzi (Condomínio edifício do novo código civil. Rio de Janeiro: Forense, 2007) e Hamilton Quirino Câmara (Condomínio edifício. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007). O fundamento desta corrente se incumbe em diferir serviços essenciais dos não essenciais a um condômino, impossibilitando a restrição dos primeiros, e, permitindo a suspensão dos últimos desde que se verifique a presença de motivo relevante e justo.

Mesmo diante da corrente que insurgiu para preservação dos serviços essenciais aos condôminos em geral, o Tribunal paulista através dos julgados a seguir expostos, desconheceu a existência de indenização por dano moral ao condômino inadimplente que sofresse a sanção em comento:

Tribunal de Justiça de São Paulo. DESPESAS DE CONDOMÍNIO OBRIGAÇÃO DE FAZER SUPRESSÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA DETERMINAÇÃO DO SÍNDICO

IMPOSSIBILIDADE MEIO OBLÍQUO DE COBRANÇA SEM PREVISÃO LEGAL COBRANÇA POSSÍVEL PELOS MEIOS LEGAIS ORDINÁRIOS AÇÃO JULGADA PROCEDENTE, NO TOCANTE À OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS INDEVIDA, PORQUE SE TRATA DE QUESTÃO CONTROVERTIDA E, EM PRINCÍPIO, AGIU O CONDOMÍNIO SOB O AMPARO DE SUAS NORMAS INTERNAS SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. - Recurso provido em parte. (TJ-SP - APL: 00282480420138260007 SP 0028248-04.2013.8.26.0007, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 11/12/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/12/2014).

Tribunal de Justiça de São Paulo. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DANO MORAL. SUPRESSÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA. REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS INDEVIDA, PORQUE, ANTE A INADIMPLÊNCIA, A POSSIBILIDADE DE INTERRUPTÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO É CONTROVERTIDA E, EM PRINCÍPIO, AGIU O CONDOMÍNIO SOB O AMPARO DE SUAS NORMAS INTERNAS. NÃO É RAZOÁVEL ONERAR AINDA MAIS OS DEMAIS CONDÔMINOS ADIMPLENTES COM O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO AO CONDÔMINO INADIMPLENTE, AINDA QUE INJUSTAMENTE IMPEDIDO DE USUFRUIR DE SERVIÇO ESSENCIAL. - Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 10099272520148260020 SP 1009927-25.2014.8.26.0020, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 25/08/2016, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/08/2016).

No entanto, no mesmo Tribunal e em outros, já foram proferidas decisões favoráveis ao cabimento de danos morais por ocasião da suspensão de serviços essenciais pelo condomínio ao condômino inadimplente, como se vê nos julgados abaixo transcritos:

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA IMPROCEDENTE. CONDÔMINO INADIMPLENTE. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. PREVISÃO EM REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-RN - AC: 20130036081 RN, Relator: Desembargadora Judite Nunes., Data de Julgamento: 06/06/2017, 2ª Câmara Cível).

Tribunal de Justiça de Santa Catarina. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. CORTE DO FORNECIMENTO DE GÁS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. ATITUDE ARBITRÁRIA. DANO MORAL CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRÁTICA ABUSIVA. MEIOS LEGAIS

A DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA BUSCAR O ADIMPLEMENTO DOS CONDÔMINOS. OFENSA A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. AUTORES PRIVADOS DE SERVIÇO ESSENCIAL. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Nesse sentido: "RECURSO INOMINADO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - CORTE NO FORNECIMENTO DE GÁS - ATO LESIVO CARACTERIZADO - DEVER DE INDENIZAR. 2. DANOS MORAIS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIOS SUBJETIVOS - CORRETO ARBITRAMENTO. A indenização pelos danos morais," deve ser dosada de forma a refletir a maior ou menor gravidade da culpa por parte do réu no evento, a situação econômica do lesante, a intensidade e a duração da dor sofrida pelos autores, a condição pessoal (idade, sexo etc.) e social do lesado, dentre outros fatores ". (TJ-SC - RI: 00022601420128240090 Capital - Norte da Ilha 0002260-14.2012.8.24.0090, Relator: Rudson Marcos, Data de Julgamento: 27/07/2017, Primeira Turma de Recursos - Capital).

Tribunal de Justiça de São Paulo. CONDOMÍNIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA PELO CONDOMÍNIO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS PELO CONDÔMINO – DETERMINAÇÃO DE RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO – RECURSO, NESTA PARTE, IMPROVIDO. Tratando-se de serviço essencial, de natureza pessoal, não vinculado ao imóvel, abusiva e arbitrária a conduta do Condomínio ao interrompê-lo sponte própria, eis que tal prerrogativa somente pode ser legitimamente exercida pela concessionária de serviços públicos, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II, da Lei nº 8.978/95. Cabível ao condomínio credor medidas legais e legítimas para compelir o inadimplente ao pagamento do débito, conforme inteligência do art. 1.336, § 1º e art. 1.337, todos do Código Civil. – Indenização por danos morais reduzida à vista do descumprimento reiterado da autora para com as suas obrigações condominiais – Recurso provido em parte. (TJ-SP - APL: 11024998520138260100 SP 1102499-85.2013.8.26.0100, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Data de Julgamento: 14/05/2015, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/05/2015).

Ainda no âmbito do poder judiciário, outra discussão relacionada ao tema merece relevo. Dessa vez no tocante a possibilidade do corte de fornecimento de água dos condôminos inadimplentes exercida pelo condomínio que faça medição de individualizada do consumo de cada unidade por meio de hidrômetro. O julgado a seguir reflete a posição majoritária com a qual concordamos:

Tribunal de Justiça de São Paulo. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA - ALEGAÇÃO DE INDEVIDO CORTE DO FORNECIMENTO DE ÁGUA - PROVIDÊNCIA AMPARADA EM ATO ASSEMBLEAR - VALIDADE E EFICÁCIA - INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS CONFIGURADA - IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Por deliberação da assembléia de condôminos, adotou-se a individualização da medição de consumo de água de que cada unidade passou a pagar as respectivas despesas na exata proporção de seu consumo. Também foi deliberadas providências ao corte de fornecimento em caso de inadimplência, uma vez decorrido o prazo de "sessenta", dias do aviso para regularização, como forma de garantir o equilíbrio da coletividade condominial que continua responsável pelo pagamento integral da tarifa perante a concessionária prestadora do serviço. Tal medida não encontra óbice legal, e vincula a todos os condôminos; não constitui violação a qualquer direito, até porque a coletividade não pode ser obrigada a responder pelo pagamento de valores relativos ao consumo exclusivo da unidade condominial, sob pena de colocar em risco a sua própria continuidade. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 02283578920128260000 SP 0228357-89.2012.8.26.0000, Relator: Fábio Podestá, Data de Julgamento: 08/05/2013, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/06/2013).

A instalação de hidrômetros para medição individual do consumo de água para unidades autônomas é uma medida frequente que parece-nos justa. Afinal, a individualização permite que cada condômino seja responsável por seu próprio consumo de água (como já é costume a mensuração de energia elétrica), de modo a custear somente aquilo que efetivamente consome. Concordamos que a medição individual é uma ótima medida para toda a coletividade. É razoável que os condôminos que tenham perfil de consumo moderado não sejam onerados por aqueles que consomem em excesso. De qualquer sorte, a aprovação regular depende de deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

É pacífico o entendimento¹⁹ de que o corte do fornecimento de água, gás e energia, é lícito quando exercido diretamente pela concessionária ou

19

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORTE DE ÁGUA. SERVIÇO ESSENCIAL. DÉBITOS PRETÉRITOS. APLICAÇÃO SÚMULA 83/STJ. 1. O corte de água pressupõe o inadimplemento de conta atual, relativa ao mês do consumo, sendo indevida a suspensão do abastecimento em razão de débitos antigos, porquanto se configura como serviço essencial à população. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo Regimental não provido. (AgRg no AREsp 645.910/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/07/2015)..

permissionária. Isto porque, existe relação de consumo atípica regulada pela lei nº 8.078/90 e 8.987/95, uma vez que o Estado detém o monopólio de fornecimento dos referidos insumos. Todavia, a licitude do corte de fornecimento de insumos essenciais é bastante questionada quando praticada pelos condomínios, ainda que regularmente deliberada em Assembléia.

Parece-nos mais acertado o entendimento de que é lícito o corte do fornecimento de insumos essenciais quando presentes alguns requisitos. O primeiro deles é a obrigatoriedade de mensuração do consumo individual, que permita destacar o consumo de uma unidade das demais. O segundo de que deve estar regularmente aprovado pela Assembléia, sob pena de configurar arbitrariedade do síndico ou de quem o faça. O terceiro requisito, é de haver paralelamente durante a suspensão do fornecimento, também a suspensão da cobrança - o condômino deve estar isento no período correspondente à suspensão. O quarto e último, o mais importante sob nossa ótica, é de destacar (separar) a cobrança do serviço essencial da taxa condominial ordinária, assim, permitindo que o condômino tenha autonomia para gerir suas finanças e despesas prioritárias. O condômino pode e deve ser cobrado por seus débitos, mas não pode tornar-se refém deles, assim, sujeitar o retorno do fornecimento de água - ou qualquer outro insumo essencial - à quitação das quotas condominiais em atraso, é prática eivada de abusividade, principalmente considerando a essencialidade dos serviços em questão. Obrigações diferidas sujeitas a contraprestações de trato sucessivo devem ser singularmente consideradas.

É razoável que a coletividade do condomínio não tenha que arcar graciosamente com o consumo individual de insumos por parte de um condômino inadimplente, porém, cobrar os encargos conjuntamente pode ensejar transtornos a dignidade de quem se ver impossibilitado de arcar com quotas condominiais ordinárias, e portanto, sem poder utilizar água, gás ou outro insumo essencial. Em resumo, a contraprestação é fundamental à continuidade dos serviços destinados às

unidades autônomas, no entanto, é imperioso a observância dos requisitos supra descritos. Os serviços oferecidos na área comum, ou na área privativa, que não estejam destacados da cobrança da quota condominial ordinária, ou que não sejam mensurados individualmente, ou que não preencham todos os requisitos mencionados, defendemos a ilicitude do corte de fornecimento aos inadimplentes.

Ademais, a garantia de fornecimento de água e outros serviços essenciais, é dever e monopólio do Estado. Serviços prestados exclusivamente ao condômino não incorporam a propriedade, que é direito real por excelência. Diferente seria se falar por exemplo, em suspensão de uso de elevadores, que é equipamento essencial pertencente ao condomínio, disposto para toda coletividade, incorporando o direito de propriedade, sobre a qual pesam os princípios norteadores dos direitos reais aqui estudados. Nesse sentido:

Superior Tribunal de Justiça. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. 1. Ação declaratória distribuída em 22.03.2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 26.09.2013. 2. Cinge-se a controvérsia, além de apreciar a existência de omissão no acórdão recorrido, a definir se é possível impor restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores e, caso verificada a ilegalidade da medida, se a restrição enseja compensação por danos morais. 3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 4. O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, quanto ao uso de serviços essenciais, em clara afronta ao direito de propriedade e sua função social e à dignidade da pessoa humana, em detrimento da utilização de meios expressamente previstos em lei para a cobrança da dívida condominial. 5. 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. 6. O corte do serviço dos elevadores gerou dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, em que a condição de inadimplente restou ostensivamente exposta, como haveria, também, tal dano in re ipsa, pela mera violação de um direito da personalidade. 7. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1401815 ES 2013/0296424-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/12/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/12/2013)

O entendimento acima exposto reflete o entendimento majoritário. O acesso à área privativa é direito fundamental do condômino, e sua restrição afronta a lei, a

honra e a dignidade humana. O direito de acesso dos condôminos inadimplentes às suas unidades, de forma digna, parece-nos óbvio, porém, o judiciário ainda enfrenta conflitos concernentes ao tema, como se vê no recente julgado a seguir:

Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO REGRESSIVA. CONDOMÍNIO QUE FOI OBRIGADO A INDENIZAR CONDÔMINA POR DANOS MORAIS. CONDUTA ILÍCITA GERADORA DE DANOS MORAIS IMPUTADA AO SÍNDICO, SUBSÍNDICO E ADVOGADA DO CONDOMÍNIO QUE FORAM RESPONSÁVEIS POR OBSTAR O DIREITO DE PROPRIEDADE DA CONDÔMINA. RESTRIÇÃO DE ACESSO AO IMÓVEL. PORTA DO APARTAMENTO SUBSTITUÍDA POR PORTÃO DE FERRO CIMENTADO PELOS RÉUS, QUE IMPEDIRAM À PROPRIETÁRIA DE EXERCER A POSSE DO IMÓVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO CONDOMÍNIO. Cinge-se a controvérsia recursal em analisar se os réus, ora apelados, possuem responsabilidade pelos prejuízos causados ao condomínio apelante decorrente da condenação imposta nos autos do processo 007009.92.2011.8.19.0205, na qual foi proferida sentença condenatória em desfavor do condomínio. No caso, o ex-síndico ao permitir que o imóvel de uma condômina fosse lacrado com uma porta de ferro, sem autorização judicial ou da proprietária, causou prejuízos diretos à mesma, impedindo-a de exercer seu direito à moradia e de dispor livremente se sua propriedade. Por sua vez, o substituto do síndico à época, ao obstar que a proprietária do imóvel lacrado tivesse acesso ao mesmo e realizasse sua mudança, também colaborou para que o condomínio viesse a ser responsabilizado por impedir a proprietária de usar gozar, fruir e dispor de seu bem. Sendo assim o atuar tanto o primeiro, quanto do segundo réu concorreram para o dano causado à proprietária. Quanto à responsabilidade da advogada do condomínio, é incontroverso que foi dela a determinação para lacrar o imóvel da condômina inadimplente, ao argumento de que estaria protegendo o bem de eventual invasão. Neste caso, a responsabilidade da advogada não decorre de seu atuar na condução dos processos nos quais o Condomínio apelante era parte, nem se verifica da mera atividade consultiva e interpretativa. No caso, a ordem de lacrar o imóvel de outrem com um portão de ferro cimentado configura erro grave, porquanto manifestamente ilegal, violado do direito de propriedade e sem respaldo no ordenamento jurídico vigente, o que enseja o dever de reparar os danos causados. No que se refere ao quantum reparatório, por não se tratar de obrigação solidária e em razão da conduta de todos os réus terem concorrido com o evento danoso que culminou na responsabilização do Condomínio apelante nos autos do processo indenizatório anterior, cada um dos réus responderá por 1/3 do valor a que o Condomínio comprovadamente foi obrigado a pagar. CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO do recurso. (TJ-RJ - APL: 00605792220138190205 RIO DE JANEIRO CAMPO GRANDE REGIONAL 2 VARA CIVEL, Relator: CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA, Data de Julgamento: 03/04/2018, OITAVA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 06/04/2018).

Até a fruição da coisa já foi objeto de conflito entre condomínio e o condômino inadimplente, como se vê no julgado abaixo com o qual concordamos:

Tribunal de Justiça do Espírito Santo. EMENTA : CIVIL – TAXAS DE CONDOMÍNIO – INADIMPLÊNCIA – SANÇÕES – PROIBIÇÃO DE LOCAR A COISA – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO IMPROVIDO. 1. Nos termos do art. 1.336, I do Código Civil, inclui-se, dentre os deveres dos condôminos, o de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais 2. Muito embora seja possível a cominação de outras penalidades além de sanções pecuniárias para o caso de inadimplência das

taxas condominiais, não é permitido que o proprietário seja impedido de exercer as prerrogativas que o domínio lhe outorga sobre a coisa, como dela fazer uso ou auferir frutos mediante sua locação. 3. Recurso improvido. (TJ-ES - AI: 00390247720138080035, Relator: TELEMACO ANTUNES DE ABREU FILHO, Data de Julgamento: 17/02/2014, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/02/2014).

Ademais, a exposição ostensiva de condôminos inadimplentes, seja com apontamento da unidade ou do devedor em elevadores, seja pela anotação em cadastros negativos de proteção ao crédito, ao nosso ver, viola direitos da personalidade. A dívida condominial é uma situação que diz respeito somente à pessoas que tenham relação direta de condomínio, quais sejam, os demais condôminos. Expor condôminos inadimplentes a qualquer pessoa não interessada ou distinta da relação jurídica originária do débito, implica em causar constrangimento ilegal ao devedor. Reiteramos que não havendo relação de consumo entre condomínio e o condômino, tal informação não deve constar em órgão de proteção ao crédito, tampouco nos elevadores ou áreas comuns do condomínio por onde também transitam pessoas estranhas à massa condominial. Todavia, não há qualquer óbice que as unidades devedoras sejam identificadas em balancetes internos aos quais todos os condôminos, que quiserem, possam ter acesso. Nesse sentido:

Tribunal de Justiça de São Paulo. Indenização - Dano moral - Débito de despesas condominiais - Inclusão do número do apartamento inadimplente em previsão mensal de gastos do Condomínio, com nome da interessada em documento interno - Impossibilidade de candidatura de inadimplentes ao cargo de síndico e subsíndico em assembléia - Exercício regular do direito que não expôs inadimplente a constrangimento - Cumprimento do dever de prestar contas perante todos os condôminos e justificar o aumento da quota condominial mensal inclusive em razão dos débitos daquela unidade -Recurso da autora impròvido. (TJ-SP - APL: 992050708618 SP, Relator: Campos Petroni, Data de Julgamento: 10/08/2010, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/08/2010)

Por fim, o motivo que fundamenta a restrição de direitos, notadamente o uso das áreas comuns por parte dos condôminos inadimplentes é basicamente, a ausência de previsão normativa em sentido contrário, ou seja, a falta de uma norma proibitiva. É sabido que no Direito Civil, aquilo que não é expressamente proibido, é permitido, desde que não conflite com outros preceitos legais.

Questiona-se se a lacuna normativa de que estamos tratando pode ser suprida pelas prerrogativas normativas concedidas aos condôminos em deliberações perante as Assembléias de Condomínio.

Posto isto, parte dos Tribunais entendem não haver ilicitude na fixação de restrição do acesso às áreas de comuns do condomínio pelos condôminos inadimplentes, calcando tal entendimento no caráter vinculante das decisões tomadas em Assembléia e na legitimidade da Convenção Condominial para dispor de tais assuntos. Sustenta-se também que em não havendo nulidades na instituição da Convenção, não se aperfeiçoa qualquer ato dotado de abusividade.

O posicionamento de que a Assembléia de Condomínio é irrestrita, livre e soberana para normatizar é enfrentado pelos Tribunais que entendem que os preceitos concernentes a propriedade e dignidade humana devem prevalecer sobre tal prerrogativa. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça julgou a Apelação:

Tribunal de Justiça do Distrito Federal. CIVIL - INDENIZAÇÃO - DANOS MORAIS - CONDOMÍNIO - RESTRIÇÃO A DIREITO DE CONDÔMINO - COBRANÇA INDEVIDA VEXATÓRIA DE TAXA CONDOMINIAL - RESTRIÇÃO AO DIREITO DE LIBERDADE E PROPRIEDADE - DANO MORAL CONFIGURADO - CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. É ILEGAL NORMA INTERNA DE CONDOMÍNIO, VOTADA EM ASSEMBLEIA, QUE LIMITA DIREITOS SUBJETIVOS DOS PRÓPRIOS CONDÔMINOS, NO QUE TANGE À LIBERDADE DE UTILIZAR AS ÁREAS COMUNS. O FATO DE O CONDÔMINO ESTAR INADIMPLENTE NÃO PERMITE QUE LHE SEJAM PROIBIDOS ALGUNS DIREITOS RELEVANTES PARA SUA EXISTÊNCIA. A INDENIZAÇÃO DEVE ATENDER AO PRINCÍPIO PEDAGÓGICO DA PUNIÇÃO, PARA COIBIR ATOS ILEGAIS. SENTENÇA MANTIDA. (TJ-DF - ACJ: 20050610098012 DF , Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 27/03/2007, Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., Data de Publicação: DJU 22/05/2007 p. 664).

Nesse sentido, a lei que disciplina especificamente o Condomínio (lei 4.591 de 1994) dispõe de alguns preceitos concernentes ao uso da área comuns por parte dos condôminos. O primeiro preceito referente ao uso trazido pela referida lei está disposto no artigo 10, IV que veda expressamente a qualquer condômino o embaraço ao uso das partes comuns. Mais adiante, o artigo 19, *caput*, reforça a idéia de que cada condômino é titular do direito de uso e fruição, segundo seus interesses e conveniências, de sua unidade autônoma com exclusividade, observadas as normas de boa vizinhança, e assegura o direito de uso das coisas e partes comuns, desde que se tenha zelo, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, e novamente impedindo que haja obstáculo ou embaraço ao bom uso das áreas comuns por todos.

Assim estabelece o vigente Código Civil em seu art. 1.335, I e II, que são direitos dos condôminos: “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades” e usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores. Em seguida no art. 1.339 define que “os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias”.

Se aduz dos referidos dispositivos que legislador visou expressamente proteger a manutenção do uso das partes comuns por todos os condôminos, sem excetuar ou apresentar situações de impossibilidade.

Insta salientar que o condômino não pode ser exonerado de seus encargos condominiais em virtude de renúncia de qualquer direito que seja titular consoante § 5º do artigo 12 da lei 4.591/94. Sendo assim, os encargos condominiais são compulsórios. Usando ou não, o condômino deve arcar com o rateio das despesas condominiais. Não há qualquer possibilidade de desconto parcial ou exoneração total da dívida em virtude de um direito não exercido.

A inadimplência da taxa condominial, por sua vez, verifica-se pela simples falta de verificação de seu pagamento tempestivamente, ou seja, com a mora do condômino em cumprir a obrigação que tem de adimplir com o custeio rateado em determinada quantia, devendo ser recolhido até seu prazo de vencimento. Tanto o valor da obrigação, quanto seu prazo limite para cumprimento (vencimento) são fixados em Assembléia, votados e decididos pela maioria dos condôminos, com fito de satisfazer integralmente, as despesas necessárias à manutenção do condomínio.

Diferentemente da perda do direito de voto imposta aos condôminos inadimplentes prevista no inciso III do artigo 1.335 do Código Civil de 2002, não há previsão alguma quanto a restrição de uso das partes comuns para quem não esteja quite com as obrigações condominiais. Ressalte-se que o legislador especifica taxativamente a sanção que deve ser suportada pelo condômino inadimplente com a taxa condominial.

O antigo Código de Processo Civil em seu artigo 275, II, b determinava que a cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio devem ser instauradas pelo procedimento sumário e por execução direta. O novo Código de

Processo Civil, em seu artigo 1.063 ratificou o procedimento e a competência dos Juizados Especiais até a edição de lei específica.

Na prática, é sabido que via executiva direta é indubitavelmente mais benéfica e apta a satisfazer a pretensão do autor com mais celeridade do que qualquer ação judicial que deva ser precedida pela fase de conhecimento. Assim, o condomínio dispõe de um rito processual mais célere para minimizar a questão da inadimplência.

Ademais, vejamos a seguir o: a determinação, no parágrafo único do art. 4º, de que o adquirente responde pelos débitos do alienante, atribuindo o legislador o caráter de *propter rem* a essas obrigações. Isso significa que a obrigação segue a coisa porque, na realidade, existe em razão dela.

Assim, mesmo que a unidade seja alienada, o alienatário continua a responder por eventuais débitos. E, sendo a dívida de condomínio uma obrigação em razão da coisa e não da pessoa, a própria unidade autônoma está apta a quitá-la, não sendo necessário que o proprietário disponha de outros bens.

Pelos princípios introdutórios apresentados, quando há conflito entre um direito pessoal e real, resolve-se pela supremacia do direito real. A propriedade e seus atributos (prerrogativas) é um direito real por excelência, enquanto que como já dito, a dívida de condomínio é uma obrigação pessoal, em que pese existir em razão da coisa.

Por sua vez, no ordenamento jurídico as normas que concedem o direito de uso aos proprietários são hierarquicamente superiores às normas que eventualmente as restringem. Isto porque tanto a lei de condomínio quanto o código civil são normais federais, enquanto que as convenções condominiais decorrem delas, e portanto, devem buscar nelas o seu fundamento de validade.

Ainda, vale reiterar que sequer os benefícios do bem de família concedidos com o advento da lei 8.009 de 1990 podem ser evocados para que a unidade autônoma e condômino se liberem do débito. A dívida de condomínio consiste em uma das poucas exceções à impenhorabilidade do bem de família, ou seja, ainda que goze de tal proteção estará sujeita à penhora por dívidas desta natureza. A simples existência do imóvel já é garantia de solvência, portanto, a sanção recai sobre a coisa.

O direito de uso também se transmite em razão da coisa, porém a pessoa que ostenta a condição de proprietário é titular deste direito. Se a sanção pecuniária incide sobre coisa, é razoável que incida sobre a pessoa através da restrição de um direito do qual é titular?

Respondemos ao supra questionamento que não entendemos haver razoabilidade na dupla incidência da sanção - sobre a coisa e sobre a pessoa, versando sobre um mesmo fato. Sendo que sobre a pessoa já incidem encargos moratórios e restrição de voto em assembléia já previstos na legislação. Embora não seja um instituto típico das sanções cíveis, no caso em tela, está nítida a ocorrência do *bis in idem* penalizador, com diversidade de sanções em razão de um mesmo fato - dívida de condomínio.

Por interpretação analógica ao Direito Penal brasileiro, em que é vedado o referido fenômeno punitivo, com limites expressos às penas, o Direito Civil também deve ser interpretado com os mesmos limites. A pena deve sofrer limitações e resguardar proporcionalidade com a gravidade da infração. É compreensível que a sistemática do supracitado ramo do direito seja mais rica de princípios norteadores, afinal trata-se predominantemente, de penas imputadas à determinadas condutas humanas. Assim, socorremos o Direito Civil através da madura principiologia do Direito Penal, espelhando o princípio da vedação ao *bis in idem* por interpretação analógica.

As sanções cíveis também encontram limites, dentro de sua própria sistemática - além dos já expressamente previstos como juros e multa. O exercício em demasia de um direito não pode criar obstáculo ao exercício de outro direito previsto na legislação. Privar a liberdade, restringir direitos e obstar o uso de algo que seja de direito, parece-nos gravoso demais para uma relação regulada pelo Direito Civil, e não pelo Direito Penal - onde é mais presente sanções restritivas de liberdade.

Note-se que um erro não justifica outro. Ninguém que se ache na razão tem o direito de tomar medidas em excesso, abusivas ou ilegais para, supostamente, defenderem sua esfera de direitos e, assim, violar o direito do outro, pois ainda que se alegue defesa, é exercício arbitrário das próprias razões. No Direito Penal, sequer o sujeito que age acobertado pelo instituto jurídico da legítima defesa, deixa de

responder pelo excesso. Quando muito, no âmbito do Direito Civil se vê previsão de prisão simples para devedor de pensão alimentícia, sendo que todas as demais sanções têm cunho estritamente obrigacional e pecuniário.

O Direito Civil, por analogia, também deve proteger os excessos de quem age sob o pretexto de defesa de direitos. Não foi concedido ao particular o poder de compelir alguém ao cumprimento de uma obrigação segundo seu próprio arbítrio, já que é impreterível que seja invocada a tutela jurisdicional do Estado para satisfação de qualquer pretensão litigiosa, sob pena da inversão da razão. Entendemos que é ilícito, portanto, impor a condôminos inadimplentes a privação do uso e gozo das coisas e áreas comuns, sobretudo das particulares.

Como já dito, a instituição das referidas restrições pode ser interpretada como cerceamento do direito de propriedade e prática do crime de exercício arbitrário das próprias razões (art. 345 do Código Penal) pela coletividade que legitimá-las - ilícito que pode ser evitado. Fatos como esses já ensejaram responsabilidade Criminal de síndicos, nesse sentido:

Exercício arbitrário das próprias razões. Síndico de prédio que, diante do não pagamento do condomínio pela vítima, exerce poderes abusivos. Configuração: comete o crime do art. 345 do código penal o síndico de prédio que, diante do não pagamento do condomínio pela vítima, por três meses, proíbe sua entrada em seu imóvel, assim como de outras pessoas, suspende serviços de coleta de lixo, uso de interfone e corta a água daquela unidade, pois os poderes exercidos pelo agente não existem em lugar algum e são fruto de mal interpretação da função. (apelação nº 909.125 - data julg.: 15/12/1.994 - relator: damião cogan - 1ª câmara- TACR-SP)

Reitere-se que, aos condôminos inadimplentes, somente podem ser impostas sanções de caráter pecuniário, estando assegurado o uso das partes comuns, incluindo as áreas sujeitas à reserva mediante pagamento, pela inexistência de previsão legal diversa, bem como pela tese de que o Regimento Interno e as Convenções não podem suprimir legislativamente os ditames da legislação civil e da Constituição Federal.

Na doutrina, o entendimento jurídico defendido neste estudo é predominante, como se pode aduzir das lições adiante expostas.

Segundo Fábio Ulhoa Coelho:

Nenhuma outra sanção além da pena pecuniária nos limites legais é admissível. O condômino infrator não pode receber como punição, por exemplo, a proibição de acesso a determinadas partes comuns. Mesmo que em fração diga respeito às condutas anti sociais durante o uso delas, a única pena cabível é a pecuniária. Há, quanto à natureza pecuniária das penas imponíveis aos condôminos, apenas uma exceção prevista na lei: o inadimplente relativamente ao dever principal tem suspenso direito de voz e voto nas assembleias. Tirante essa hipótese, o condomínio só pode aplicar ao condômino infrator punição em pecúnia. (COELHO, 2012, p. 141).

Segundo Hércules Aghiarian:

De toda sorte, observe-se que as penalidades a que a lei circunscreveu imputa-se ao condômino faltante são as de caráter patrimonial. Dá-se notícia de certo condômino que se viu proibido de usar as áreas de lazer, por estar em débito condominial pelas cotas mensais. A medida soa discriminatória. É verdade que abusos há e a aparência, em certas pessoas, é mais importante que a realidade. Mas critérios são critérios, e se é possível impedir o condômino faltante, com suas obrigações condominiais de cunho patrimonial apenas, de usar a garagem ou áreas comuns como um todo, não se poderia conceber, sem critério legal, que se lhe proibisse de usar áreas de lazer. Soa mal, que alguém viva além de suas posses, mas o direito tem seus princípios. Ao condômino faltante com suas obrigações resta ajuizar ação de cobrança, não impedi-lo de usar as áreas comuns ou outra sorte de constrangimento. (AGHIARIAN, 2015, p. 265).

Segundo Roberto Barcelos de Magalhães:

Além das penas pecuniárias previstas, nenhuma outra que importe em privação de direitos condominiais pode ser estabelecida em convenção ou aplicada pelo condomínio ao faltoso. Não seria lícito, assim, imputar-se-lhe a privação do uso e gozo da coisa comum, como a supressão do fornecimento de água, luz e gás, ou de outros direitos (...), já que os meios de coerção ao cumprimento da obrigação de pagar são estritamente aqueles que a lei faculta a convenção cominar. Os limites penais encontram-se definidos legalmente, não podendo os condôminos excedê-los. (MAGALHÃES, 1966, p.128).

Por fim, segundo Luiz Antonio Scavone Junior:

Práticas desse jaez significam o retorno aos primórdios da civilização, impondo-se a lei do mais forte. O fato de o condômino estar inadimplente não autoriza o rompimento dos serviços, e, tampouco o impedimento à utilização de salões de festa, piscinas, churrasqueiras, quadras e demais equipamentos comuns, até porque o condomínio possui meios processuais e legais de fazer valer seu direito subjetivo de receber as quotas em atraso, até pela aplicação de multas nos termos do art. 1.337 do Código Civil. Na efetiva cobrança das quotas certamente não haverá desconto pelo fato de o condômino não ter

utilizado esses equipamentos e serviços durante o período da mora. Muito pelo contrário, verifica-se que, de acordo com os arts. 1.336 e 1.337 do Código Civil, o condômino já será penalizado com multa e juros sobre o valor do débito. Portanto, é forçoso concluir que o impedimento de uso de equipamentos, áreas comuns e serviços do edifício constitui verdadeiro *bis in idem*, vez que, em virtude de um só débito, poderia o condômino sofrer duas penas, ou seja, além de não ter podido utilizar os equipamentos e serviços do edifício - o que não se restabelece jamais - ainda pagaria multa moratória determinada na convenção. Em verdade, mesmo o inadimplente não pode ser submetido a tratamento degradante, isto por força do art. 5º, III, da Constituição Federal. (...) A aplicação de outras sanções afronta os direitos fundamentais dos condôminos, ainda que prevista na convenção, notadamente aquelas que vedam a utilização do imóvel e de áreas e equipamentos comuns. Isto porque os direitos fundamentais do condomínio, previstos no art. 1.335 do Código Civil e, entre eles, o direito de utilizar as áreas comuns do inciso II, são cogentes, de ordem pública e aplicabilidade imediata, o que derroga os preceitos em sentido contrário das convenções e regimentos internos.

Além dos citados, outros autores como Márcio Antero Motta Ramos Marques (O condomínio edilício no novo código civil. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006), Carlos Alberto Dabus Maluf e João Batista Lopes (Condomínio. 10ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008) também sustentam a ilegalidade das restrições que afetam direitos inerentes à propriedade do inadimplente (direito fundamental garantido pela Constituição Federal, previsto no seu artigo 5º, XXII), defendendo que o condomínio deve se valer tão somente das penalidades expressamente previstas no Código Civil, na convenção do condomínio, e também, é claro, da tutela jurisdicional para a cobrança de quotas em atraso, satisfazendo assim, de forma definitiva o débito condominial.

As medidas restritivas, além de contrárias aos preceitos legais vistos neste artigo, a depender do caso concreto podem causar dano moral e material, passíveis de reparação por indenização. Se o condomínio tiver de indenizar condôminos inadimplentes, além de suportarem os percalços da inadimplência em si, teriam a situação agravada com o prejuízo da indenização - o que oneraria ainda mais os condôminos adimplentes. O acórdão proferido no Recurso Inominado interposto perante o Tribunal de Justiça do estado do Paraná, exemplifica a situação acima cogitada, nos termos seguintes:

Tribunal de Justiça do Paraná. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONDOMÍNIO QUE IMPEDIU CONDÔMINO INADIMPLENTE DE UTILIZAR SALÃO DE FESTAS. ATA DO CONDOMÍNIO COM

PROIBIÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE COMO, POR EXEMPLO, A VEDAÇÃO DA UTILIZAÇÃO DE SALÃO DE FESTA, GARAGEM E PÁTIO DO CONDOMÍNIO. VEDAÇÕES ABUSIVAS. RESTRIÇÕES EXCESSIVAS DE DIREITOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. PROMESSA DO CONDOMÍNIO DE RESERVA DO SALÃO DE FESTA AO CONDÔMINO INADIMPLENTE. CONVITES DA FESTA DE ANIVERSÁRIO ENVIADOS. SITUAÇÃO DE CONSTRANGIMENTO A QUE O CONDÔMINO FOI EXPOSTO. DANO MATERIAL E MORAL CONFIGURADOS. SENTENÇA REFORMADA A FIM DE CONDENAR O CONDOMÍNIO AO PAGAMENTO DE R\$ 1.144,90 (UM MIL, CENTO E QUARENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA CENTAVOS) E R\$ 750,00 A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. [...] (TJ-PR , Relator: Fernando Swain Ganem, Data de Julgamento: 01/09/2015, 1ª Turma Recursal)

Prevê o artigo 186 do Código Civil de 2002 que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Logo após este, o artigo 187 dispõe que “também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”. Por sua vez, prescreve o artigo 927 do referido diploma, que “aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. Por fim, o artigo 944, estabelece que “a indenização mede-se pela extensão do dano”.

Ademais, quaisquer formas de discriminação utilizadas para fins de exclusão social, por si só, são potencialmente capazes de violar o princípio da dignidade da pessoa humana insculpido no inciso III do artigo 1º da Constituição Federal de 1998, que é um dos princípios basilares de um Estado democrático de direito. Não obstante a isto, a Carta Magna também protege a propriedade em seu artigo 5º, caput e inciso XXII. Garantida pela Constituição, a propriedade resguarda fundamental relação com os indivíduos, por isso, segundo o ordenamento jurídico brasileiro, este mandamento deve ser observado com supremacia diante de outras disposições normativas de caráter infraconstitucional.

O entendimento de que é vedado ao condomínio restringir os direitos de uso em geral aos condôminos inadimplentes além de majoritário na doutrina, foi recentemente pacificado no âmbito do STJ. Neste pleito, a 3ª Turma do Egrégio Tribunal, em 09 de agosto de 2016, julgou recurso especial de um condomínio que

teria impedido ao morador e seus familiares de freqüentar o clube do condomínio, bem como as áreas de lazer, baseado no regimento interno aprovado em assembléia. Tal proibição fere os princípios da dignidade humana, os direitos atinentes à propriedade e os princípios debatidos no presente estudo. Grifamos os principais fundamentos constantes do acórdão que julgou o recurso em comento:

Superior Tribunal de Justiça. DIREITO CIVIL. ILICITUDE DA PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREAS COMUNS PELO CONDÔMINO INADIMPLENTE. O condomínio, independentemente de previsão em regimento interno, não pode proibir, em razão de inadimplência, condômino e seus familiares de usar áreas comuns, ainda que destinadas apenas a lazer. Isso porque a adoção de tal medida, a um só tempo, desnatura o instituto do condomínio, a comprometer o direito de propriedade afeto à própria unidade imobiliária, **refoge das consequências legais especificamente previstas** para a hipótese de inadimplemento das despesas condominiais e, em última análise, impõe ilegítimo constrangimento ao condômino (em mora) e aos seus familiares, em manifesto descompasso com o princípio da dignidade da pessoa humana. **O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuída, não decorre da situação (circunstancial) de inadimplência** das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como inseparável, 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 CC). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. Efetivamente, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, **o CC (arts. 1.336 e 1.337) impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária**, na medida de sua recalcitrância. A partir do detalhamento das aludidas penalidades, verifica-se que a inadimplência das despesas condominiais enseja, num primeiro momento, o pagamento de juros moratórios de 1% ao mês, caso não convenicionado outro percentual, e multa de até 2% sobre o débito (art. 1.336, § 1º, do CC). Sem prejuízo desta sanção, 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 CC 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 graduação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta. Assim, segundo dispõe o art. 1.337, *caput* e parágrafo único, do CC, a descrita reiteração do descumprimento do dever de contribuição das despesas condominiais, poderá ensejar, primeiro, uma imposição de multa pecuniária correspondente ao quádruplo do valor da respectiva cota condominial (500%) e, caso o comportamento do devedor contumaz evidencie, de fato, uma postura transgressora das regras impostas àquela coletividade (condômino antissocial), podendo, inclusive, comprometer a própria solvência financeira do condomínio, será possível impor-lhe, segundo o mencionado quórum, a multa pecuniária correspondente de até o décuplo do valor da correlata cota condominial (1.000%). Já o art. 1.334, IV, do CC 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 de sanções pecuniárias. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções que não as pecuniárias, nos limites da lei, para o caso de inadimplência das cotas condominiais. Aliás, é de se indagar qual seria o efeito prático da medida imposta (restrição de acesso às áreas comuns), senão o de expor o condômino inadimplente e seus familiares a uma situação vexatória perante o meio social em que residem. Além das penalidades pecuniárias, é de se destacar, também, que 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. Efetivamente, **a Lei n. 8.009/1990 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 CPC/1973 estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. **Na sistemática do novo CPC, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial** (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando ainda mais célere a satisfação do débito por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária). Ademais, além de refugir dos gravosos instrumentos postos à disposição do condomínio para a específica hipótese de inadimplemento das despesas condominiais, a vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e seus familiares, 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. (REsp 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).

Para o Ministro Marco Aurélio Bellizze, citando aqui o Recurso Especial Nº 1.564.030, o direito do condômino ao uso das partes comuns não deve decorrer da situação de adimplemento da taxa de condomínio, “mas, sim, do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A referida turma, em decisão unânime, “negou provimento ao recurso do condomínio, em conformidade com as instâncias ordinárias”. (STJ, 2016, p.1).

Por todas as ponderações expostas, malgrado reconheçamos que a inadimplência em condomínios acarreta prejuízos para toda coletividade, entendemos que há preceitos normativos de ordem superior que devem limitar a liberdade e soberania do poder normativo concedido às Assembléias Condominiais, impossibilitando que sejam instituídas normas restritivas de direitos, sobretudo os amplamente protegidos pela legislação brasileira.

4.3 BENEFÍCIOS GERADOS PELO CPC/15 NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Considerando a mutação da sociedade contemporânea, o novo Código de Processo Civil de 2015, atentou para algumas mudanças, em especial no tocante ao processo de cobrança de quotas condominiais atrasadas que careciam de algumas melhorias.

O primeiro benefício trazido pelo novo CPC/2015 diz respeito ao procedimento citatório. A partir do art. 247, § 3º do novel diploma, passou a ser válida a citação recebida através do agente de portaria do condomínio.

O mais expressivo avanço reside na possibilidade de execução direta dos valores devidos pelos condôminos inadimplentes, “uma vez que as quotas condominiais passam a ter status de título executivo extrajudicial” (ROCHA, 2016, p.1). Além do rito, os prazos também foram encurtados, como se depreende da lição de Guilherme Rocha:

Sensível a essa necessidade, como já exposto, o CPC/15, em seu art. 784, X estabeleceu que é título executivo extrajudicial o crédito decorrente de despesas ordinárias e/ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na convenção e/ou aprovadas em assembléia geral de condôminos, desde que documentalmente comprovadas. (...) Pela nova sistemática não haverá mais processo de conhecimento para as cobranças das dívidas de condomínio, que por serem título executivo extrajudicial, já podem ser diretamente executadas. O condômino devedor será citado para, no prazo de 3 (três) dias contados da citação, efetuar o pagamento, nos termos do art. 829 do CPC/15. Não o fazendo, sofrerá as medidas punitivas, inclusive com possibilidade de penhora da unidade imobiliária que gerou a dívida condominial em questão, uma vez que a penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente. Neste caso, o imóvel não é garantido pela impenhorabilidade reservada ao bem de família, uma vez que é exceção prevista na lei 8.009/90, que dispõe em seu art. 3º, IV que o bem pode ser penhorado na cobrança de impostos, taxas e contribuições devidas em virtude do imóvel familiar. O devedor possui, na execução, a faculdade de indicar outros bens à penhora, que podem ser aceitos pelo juiz, de forma que a constrição se torne menos onerosa para o condômino desde que não gere prejuízos para o exequente (art. 829 §2º CPC/15). Caso o executado não seja localizado, serão arrestados, ou seja, apreendidos judicialmente, tantos bens quanto forem necessários para a satisfação da penhora. (GUILHERME; ROCHA, 2016, p.1).

Assim, “como a celeridade e a simplificação dos ritos dá o tom ao novo CPC, não poderia deixar de ser diferente em relação aos condomínios edilícios”. Considerando que tais providências legislativas “são respostas modernas para problemas atuais e que, espera-se, sejam materializadas em melhorias em favor do condomínio e seus integrantes” (ROCHA, 2016, p.1), e pelo tanto exposto no presente estudo, entendemos que o condomínio dispõe de aparatos necessários para minimizar problemas com a cobrança de condôminos, bem como a possibilidade de erradicar a inadimplência valendo-se de meios legais notadamente cada vez mais eficazes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É notório o aumento do número de condomínios edifícios no país. Cada dia mais, os condomínios estão sendo aprimorados no quesito segurança, conforto e lazer. Naturalmente, quanto maiores são os atrativos, maior se torna o número de pessoas interessadas em aderir à modalidade de moradia.

Não há dúvida de que todos os benefícios mencionados geram custos que devem ser suportados por todos os condôminos. A renúncia ao uso ou qualquer direito não exime os condôminos de concorrer com as despesas. A escolha de morar em condomínio não implica somente em ter direitos, mas principalmente, importa em contrair deveres. Inclusive, o de, eventualmente, arcar, com expressivos montantes inadimplidos por outros condôminos. Portanto, são situações inerentes ao condomínio e opção de ser condômino.

A boa convivência com vizinhança representa fator chave nesta escolha, afinal, o contato com os vizinhos é inevitável, uma vez que as partes comuns do condomínio edifício estarão igualmente dispostas a todos os condôminos, tanto em obrigações, quanto em direitos - seja ele adimplente ou não. É inconcebível haver harmonia e boa convivência quando um grupo de condôminos adimplentes - no gozo da plenitude de seus direitos e deveres - resolve discriminar os inadimplentes - que também são donos comuns, em frações ideias -, cerceando o direito de uso de áreas comuns do condomínio edifício em virtude de uma situação que por vezes é efêmera.

A ausência proibição expressa, dá ensejo para que muitos condomínios incorram no erro de aplicar sanções abusivas para condôminos inadimplentes, como, por exemplo, a restrição do direito ao uso das áreas comuns, sejam elas de uso exclusivo ou de uso comum.

Não só os condomínios incorrem no referido equívoco. Há Tribunais no país que se inclinam para o entendimento de que na ausência de norma proibitiva expressa, as Assembléias de Condomínio têm liberdade e soberania para dispor a respeito, sendo suas decisões regularmente instituídas e dispostas nos Regimentos ou Convenções.

Por outro lado, alguns Tribunais entendem que os preceitos atinentes ao direito de propriedade, pressuposto essencial da existência dos condomínios, são amplamente protegidos pela legislação brasileira, devendo prevalência hierárquica sobre os Regimentos Internos e Convenções de Condomínio. A Constituição Federal

de 1988, o Código Civil de 2002 e a Lei 4.951 de 1964 protegem claramente, o direito de uso e gozo da propriedade.

Ademais, há aparatos legislativos que dispõe de meios para que toda pretensão seja apreciada pelo Poder Judiciário e satisfeita pela coerção do Estado, à medida que se julgue o pleito procedente e razoável. Com isso, a dívida do condomínio pode ser cobrada pela via executiva, com observância do processo de execução. Além disso, aos débitos de condomínio, permite-se aplicação de juros e multa, a fim de que não haver prejuízos monetários aos demais condôminos, de modo que os condôminos inadimplentes não sintam-se estimulados a inadimplir.

Não havendo solvência do devedor, a própria unidade autônoma está apta a saldar o débito, mesmo que seja o único bem de família protegido por lei. Por fim, a dívida subsiste, caso haja alienação da unidade autônoma.

Muitos condôminos inadimplentes que se sentem lesados por estarem tolhidos de seus direitos, têm buscado reparar danos através da tutela jurisdicional, que além de estar reconhecendo a nulidade das medidas restritivas de direitos impostas a condôminos inadimplentes, muitas vezes, se reconhece a existência de dano moral e material passível de indenização. Assim, ao causar dano ao condômino, o condomínio assume o risco ou eventualmente o prejuízo de ter que indenizá-lo.

Por outro lado, em que pese não ter razão o condômino em débito com as obrigações condominiais, a violação de seus direitos tem o condão de inverter a situação. Ao invés de ser devedor, o condômino poderá tornar-se credor, agravando ainda mais o prejuízo do condomínio.

Ao sustentar a tese de que o condômino não deve sofrer restrições de seus direitos, notadamente o de uso de áreas comuns, não nos faz esquecer que a inadimplência gera prejuízo ao condomínio em sua plenitude, portanto, a inadimplência deve ser combatida através dos meios legais e adequados previstos na legislação. Penas pecuniárias são o bastante para estimular o adimplemento e o ânimo de solver, bem como a cobrança judicial lícita do crédito exigível. Quanto ao cerceamento ao direito de propriedade, além de ilegal para o caso, pode agravar ainda mais o prejuízo do condomínio, tanto sob o prisma monetário, quanto pelo fomento de conflitos de convivência.

Apesar da controvérsia verificada acerca do tema, sobretudo no primeiro e segundo grau de jurisdição, os Tribunais brasileiros demonstram maior inclinação para o entendimento de que é vedado a instituição de restrições de direitos a condôminos inadimplentes na Convenção de Condomínio, bem como no Regimento Interno, malgrado exista um minoritário entendimento em sentido contrário.

Então, é óbvio que ponderando o cerceamento ao uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes, os fundamentos desfavoráveis a tal prática preponderam. As normas neste campo vêm tendo avanços significativos, especialmente depois do Acórdão do STJ que consolidou a jurisprudência majoritária, em 2016, com base na legislação apresentada ao longo desta monografia.

No âmbito do STJ a questão está pacificada. Espera-se que entendimento consolidado até mesmo em informativo jurisprudencial, evite que inúmeros litígios confiados ao Judiciário, produzam decisões desuniformes. Com isso, a tendência é a harmonização da convivência de moradores de condomínios que se encontram em tal situação.

Uma nação livre, justa e solidária, que anseia construir uma sociedade livre de preconceitos e de atos discriminatórios - conforme se aduz da Constituição Federal - deve repudiar o vexame, o constrangimento alheio, a tortura sob qualquer feição, a arbitrariedade no exercício das próprias razões, o desrespeito ao próximo e o tratamento desumano e degradante. Para constatar que não há exagero, imagine-se hipoteticamente uma senhora idosa cadeirante que por ocasião de inadimplência se vê impedida de utilizar elevadores para acessar sua residência situada no vigésimo pavimento de um dado condomínio.

Preservar um direito fundamental, notadamente o da propriedade, significa primar também pela dignidade humana. Além de se evitar conflitos sociais, evita-se aflição psicológica daqueles que eventualmente estiverem atravessando um momento de fragilidade financeira. O indivíduo que se achar em tal situação precisa ser tratado com respeito, uma vez que o condomínio dispõe das ferramentas legais de que necessita para satisfazer seu crédito, repelindo a inadimplência.

REFERÊNCIAS

BARLETTA JÚNIOR, Sidney. **Sete maneiras de desestimular a inadimplência nos condomínios**. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/61620/sete-manieras-de-desestimular-a-inadimplencia-nos-condominios>>. Acesso em: 30 ago. 2018.

BERNARDO, Fabrício. Condomínio e Condômino no Novo Código Civil, 1ª Edição, RCN, 2003.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 5 set. 2018.

_____. **Lei Nº 13.105**, DE 16 DE MARÇO DE 2015. Código de Processo Civil. 2015.

_____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 5 set. 2018.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o **Código de Processo Civil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 5 set. 2018.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 6 set. 2018.

_____. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 6 set. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 1483930 DF 2014/0240989-3. Relator: Luis Felipe Salomão, DF, 23 de novembro de 2016. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/425000275/recurso-especial-resp-1483930-df-2014-0240989-3/inteiro-teor-425000298?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 08 fev. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 1994/0007957-5. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. Brasília, DF, 22 de abril de 1996. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/544576/recurso-especial-resp-45682>>. Acesso em: 17 jul. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Recurso Inominado** n.º 0001949-20.2013.8.16.0184, julgado em 01 de setembro de 2015. Curitiba, PR, 09 de setembro de 2015. Relator Designado: Juiz Fernando Swain Ganem. Disponível em: <<http://www.tj-pr.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 17 ago. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. **Agravo de Instrumento** nº 95405720108070000, julgado em 16 de setembro de 2010. Brasília, DF, 21 de setembro de 2010 no DJ-e p. 191. Relator: Lecir Manoel da Luz. Disponível em: <<http://tj-df.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 11 ago. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. **Apelação** nº 20160110661727APC, julgado em 28 de junho de 2017. Brasília, DF, 04 de julho de 2017 no DJ-e p. 329/355. Relator: Alfeu Machado. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/500993779/20160110661727-df-0017923-1120168070001/inteiro-teor-500993856?ref=serp>>. Acesso em: 11 ago. 2018.

_____. Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Distrito Federal. **Apelação Cível** n.º 20050610098012, julgada em 27 de março de 2007. Relator: Esdras Neves. Brasília, DF, DJU, 22 de maio de 2007, p. 664. Disponível em: <<http://tj-df.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 24 ago. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Agravo de Instrumento** nº 00390247720138080035, julgado em 17 de fevereiro de 2014. Espírito Santo, ES. Relator: Telemaco Antunes de Abreu Filho. Disponível em: <<http://tj-es.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Agravo de Instrumento** nº 10702120574794001, julgado em 04 de julho de 2013. MG. Relator: Newton Teixeira Carvalho. Disponível em: <<http://tj-mg.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação** nº 0018524-47.3013.8.19.0208, julgado em 04 de abril de 2017. RJ, 04 de abril de 2017. Relator: Sérgio Nogueira de Azeredo. Disponível em: <<http://tj-rj.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. **Apelação** nº 20130036081, julgado em 06 de junho de 2017. RN, 06 de junho de 2017. Relator: Judite Nunes. Disponível em: <<http://tj-rn.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Recurso Inominado** nº 0002230-14.2012.8.24.0090, julgado em 27 de julho de 2017. SC. Relator: Rudson Marcos. Disponível em: <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento** nº 0253458-31.2012.8.26.0000, julgado em 29 de janeiro de 2013. SP. Relator: Armando Toledo. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação** nº 0028248-04.2013.8.26.0007, julgado em 11 de dezembro de 2014. SP. Relator: Edgar Rosa. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação** nº 5161424000, julgado em 21 de outubro de 2008. SP. Relator: Donegá Morandini. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação** nº 1009927-25.2014.8.26.0020, julgado em 25 de agosto de 2016. SP. Relator: Edgar Rosa. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/>>. Acesso em: 11 fev. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: Direito das coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. ps. 141-142.

DINIZ, Maria Helena. **curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2002.v.4.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 23ª edição. São Paulo: Saraiva, 2008.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5a ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

GAGLIANO Pablo Stolze, Rodolfo Pamplona Filho. **Novo Curso de Direito Civil**. Vol I. São Paulo: Saraiva, 2004.

GEBARA, Hubert. **Inadimplência e segurança**. 2016. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/artigo-inadimplencia-e-seguranca/>. Acesso em: 01 ago. 2018.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
_____. **Introdução ao estudo do direito civil brasileiro**.10ª. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva , v.5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas: Sinopses Jurídicas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v.3, ps. 89-139.

GONÇALVES, Luís da Cunha. **Da propriedade horizontal ou por andares**. Lisboa: Ática, 1956. p. 27.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida/ ROCHA, Carolina Alves O. **Impacto do CPC/15 nos condomínios edilícios**. 2016. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI237571,11049-Impacto+do+CPC15+nos+condominios+edilicios>>. Acesso em: 07 set. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**, 33ª edição revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 82.

PATE, Juliana. **Inadimplência cresce 20% nos condomínios do Rio, em dois anos**. Disponível em: <<https://extra.globo.com/casa/inadimplencia-cresce-20-nos-condominios-do-rio-em-dois-anos-5972861.html>>. Acesso em: 15 ago. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 9ª ed. Rio de Janeiro, forense,1995.

_____. **Instituições de direito civil- introdução ao direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

STJ: Condomínio não pode utilizar medidas não previstas em lei para punir devedor. 2016. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI248260,61044-STJ+Condominio+nao+pode+utilizar+medidas+nao+previstas+em+lei+para>>. Acesso em: 16 set. 2018.

STJ: Condomínio não pode utilizar medidas não pecuniárias para punir condômino devedor. 2016. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Condom%C3%ADnio-n%C3%A3o-pode-utilizar-medidas-n%C3%A3o-pecuni%C3%A1rias-para-punir-cond%C3%B4mino-devedor> . Acesso em: 15 fev. 2019.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5. Direito das coisas. 27ª ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406 de 10-1-2002) – São Paulo: Saraiva, 2002.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 10. Ed. Rev., atual. E ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEIXEIRA, Thais. **Inadimplência no condomínio: o que muda com o Novo Código de Processo Civil?**. 2016. Disponível em: <https://blog.townsq.com.br/inadimplencia-no-condominio-o-que-muda-com-o-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em: 24 ago. 2018.

TORRE, Luísa. **Taxa de condomínio: 50% dos inadimplentes podem perder o imóvel. Devedor é executado na Justiça para que dívida seja quitada**. 2017. Disponível em: <<https://www.gazetaonline.com.br/noticias/economia/2017/05/taxa-de-condominio-50-dos-inadimplentes-podem-perder-o-imovel-1014060185.html>>. Acesso em: 09 ago. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2007.

ZAPAROLI, Rodrigo Alves. **Condôminos inadimplentes podem ser proibidos de usar áreas comuns?**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3603, 13 maio 2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/24431>>. Acesso em: 14 jun. 2018.