

FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

POLLYANA COSTA REGEBE

**O STJ SOBRE PENALIDADES IMPOSTAS POR CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS AOS
CONDÔMINOS INADIMPLENTES – ANÁLISES DE CASOS CONCRETOS – SOB
A LUZ DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS E DA LEI 13.105/2015.**

SALVADOR/BA
2018

POLLYANA COSTA REGEBE

**O STJ SOBRE PENALIDADES IMPOSTAS POR CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS AOS
CONDÔMINOS INADIMPLENTES – ANÁLISES DE CASOS CONCRETOS – SOB
A LUZ DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS E DA LEI 13.105/2015.**

Trabalho de conclusão de curso de pós-
graduação em direito e gestão imobiliária da
Faculdade Baiana de Direito, turma 2016.2

SALVADOR/BA
2018

O STJ SOBRE PENALIDADES IMPOSTAS POR CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES – ANÁLISES DE CASOS CONCRETOS – SOB A LUZ DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS E DA LEI 13.105/2015.

Pollyana Costa Regebe¹.

Resumo: Esse trabalho científico visa analisar os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre algumas penalidades impostas por condomínios edilícios àqueles condôminos inadimplentes, para a obtenção do pagamento das taxas condominiais em atraso, sob os efeitos do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), no que tange a celeridade da satisfação de dívida condominial levada à juízo. Medidas não pecuniárias com o intuito de punir condômino devedor, fere direitos fundamentais, demonstrando serem estes limitadores à autonomia de vontade do condomínio (REsp 1.564.030/MG e REsp 1.401.815/ES). E, licitude da aplicação da multa do parágrafo único do artigo 1.337, CC/02, cumulativamente à multa e juros moratórios previstas pelo §1º do artigo 1.336, CC/02, sobre o montante da dívida do condômino inadimplente contumaz, como sansão à conduta antissocial reiterada, nociva à convivência e saúde financeira do condomínio(REsp 1.247.020/DF).

Palavras chave: STJ. Penalidades. Condôminos inadimplentes. Lei 13.105/15. Direitos fundamentais. REsp 1.564.030/MG. REsp 1.401.815/ES. REsp 1.247.020/DF).

¹ Pós-graduanda do curso de Gestão e direito imobiliário da Faculdade Baiana de Direito, turma 2016.2.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	05
2. A EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES ENTRE PARTICULARES	05
2.1. Teoria da eficácia indireta ou mediata dos direitos fundamentais	08
2.2. Teoria da eficácia direta ou imediata dos direitos fundamentais	08
2.3. Teoria intermediária da eficácia direta moderada ou atenuada	09
3. CONDOMÍNIO	10
3.1. Condomínio geral, ordinário ou voluntário	10
3.2. Condomínio forçado, obrigatório ou necessário	13
3.3. Condomínio edilício	14
3.3.1. Histórico, conceito, aspectos específicos, constituição e natureza jurídica	15
3.3.2. Legislação incidente	22
3.3.3. Administração do condomínio edilício	28
3.3.4. Direitos do condômino	29
3.3.5. Dever do condômino contribuir com despesas condominiais, penalidades cabíveis aos inadimplentes e a penhorabilidade do bem como garantia de satisfação da dívida pelo condomínio	30
4. ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE A APLICAÇÃO DE PENALIDADES POR CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS, AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES – SOB A LUZ DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS	42
4.1. REsp 1.401.815/ES	44
4.2. REsp 1.564.030/MG	52
4.3. REsp 1.247.020/DF	60
5. O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105/15) E A CELERIDADE NA SATISFAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL	65
6. CONCLUSÃO	68
7. REFERÊNCIAS	70

1. INTRODUÇÃO

Esse trabalho científico analisa os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre algumas penalidades *extra legem* (não previstas em lei, e sim provenientes de costumes), e *ultra legem*, (decorrentes de interpretação extensiva da lei), as quais são impostas por condomínios edifícios àqueles condôminos inadimplentes, para a obtenção do pagamento das taxas condominiais em atraso.

Sendo o seu principal escopo destacar na doutrina brasileira, bem como na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), os aspectos que demonstram a inafastabilidade de aplicação e proteção dos direitos fundamentais nas relações entre particulares, especificamente nas relações travadas entre condôminos inadimplentes e a coletividade que compõe o condomínio edifício.

O interesse sobre o estudo do tema originou-se da análise dos REsp 1.564.030/MG, REsp 1.401.815/ES e REsp 1.247.020/DF julgados pelo STJ, os quais são precedentes jurisprudenciais, pois transcendem o caso concreto apreciado, em razão da existência de inúmeras ações judiciais nos tribunais estaduais brasileiros que trazem o conflito entre condôminos inadimplentes e condomínios edifícios, acerca das penalidades aplicadas, que por vezes violam os direitos fundamentais de propriedade e sua função social, moradia e, sobretudo, isonomia e dignidade da pessoa humana, bem como equiparam o condômino devedor contumaz ao antissocial, aplicando sanção a este equivalente.

O tema é relevante, pois não obstante a atenção dada pela legislação incidente ao dever dos condôminos sobre as despesas do empreendimento, bem como às hipóteses de inadimplência, constatado nas normas do Código Civil de 2002 e do Novo Código de Processo Civil de 2015, que preveem penalidades, meios céleres e garantias reais de satisfação do crédito condominial, é assustador o número de ações judiciais que trazem à baila a obstinação de condomínios edifícios no uso de regras diversas daquelas previstas pela legislação específica, em detrimento dos citados direitos fundamentais.

2. A EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES ENTRE PARTICULARES

A fim de trazer elementos essenciais para o desenrolar do raciocínio do leitor e, garantir melhor entendimento do tema em análise, é que trago à baila o estudo da

eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas, mais especificamente nas relações firmadas entre condomínio e condômino. Muito embora o estudo da eficácia horizontal dos direitos fundamentais como condição *sine qua non* para a compreensão do tema em análise, não há intenção de realizar mergulho profundo neste assunto.

Os direitos fundamentais têm natureza de instrumento de proteção do indivíduo, surgiram no século XVIII quando da mudança do Estado Absolutista para o Estado Liberal. Inicialmente idealizados para garantir aos indivíduos defesa perante as intervenções opressoras do Poder Público que antes era autoritário, de maneira a assegurar que o Estado não violasse os direitos, liberdades e garantias dos cidadãos.

Em razão da desigualdade enorme existente entre o indivíduo e o Estado, os direitos fundamentais serviam como meio de nivelamento entre eles, para serem utilizados quando o Poder Público abusasse da sua autonomia, olvidando de considerar o indivíduo como titular de direitos próprios.

A desigualdade que ensejava o uso dos direitos fundamentais como escudo de excessos era, até então, somente vislumbrada na relação entre o Estado e o indivíduo, portanto a eficácia dos direitos fundamentais nestas relações é vertical.

Esta oposição dos direitos fundamentais ao Estado, gerando para ele um dever de ação ou de abstenção, é o que se denomina de eficácia vertical dos direitos fundamentais. Fala-se em eficácia vertical porque a relação entre o Estado e o indivíduo particular não constitui uma relação igualitária. O Poder Público sempre atuará em posição de superioridade em face do particular titular do direito fundamental. (PINHEIRO, 2016)

Todavia, no Estado Liberal surgiram relações sociais mais complexas, ao mesmo tempo em que as desigualdades entre os indivíduos se acentuavam cada vez mais por meio da ocorrência de excessos quando do uso da autonomia privada. De forma que as ofensas aos direitos fundamentais do indivíduo deixaram de ser uma exclusividade do Poder Público, fazendo necessário estender a abrangência da vinculação dos direitos fundamentais às relações entre particulares para garantir-se a efetiva observância a esses direitos, o que se denomina de “eficácia horizontal”, “privada” ou “externa”.

Não obstante a Constituição Federal do Brasil do ano de 1988, no seu artigo 5º, § 1º prever que “*as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata*”, sem, contudo, expressamente fazer constar a obrigatoriedade também do particular observar direta e imediatamente as normas de direito

fundamental nas relações travadas com outro particular, não deveria haver dúvidas que a referida regra se aplica indistintamente tanto quanto ao Estado perante o cidadão, quanto ao particular perante outro, não sendo necessário a elaboração prévia de leis infraconstitucionais para que haja na relação privada respeito aos direitos fundamentais.

Isto porque, considerando primordialmente que todos os direitos fundamentais nasceram do mesmo ponto de partida, qual seja, o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, artigo 1º, III, CF/88, por lógica é os particulares nas suas relações privadas igualmente ao Estado nas relações com os cidadãos devem moderar suas condutas em prol de assegurar a dignidade da pessoa humana, e conseqüentemente a salvaguardar o ordenamento jurídico pátrio como um todo. Cabendo destacar as palavras de Luís Roberto Barroso:

Se o princípio da dignidade da pessoa humana é, em última análise, matriz de todos os direitos fundamentais e, ao mesmo tempo, condiciona todo o ordenamento jurídico, não há por que se negar a eficácia direta aos direitos fundamentais nas várias relações sociais, inclusive – considerados os elementos do caso concreto – de natureza privada. (*apud* MARQUES; FERREIRA, 2013, p. 479)

Mas ainda assim a omissão constitucional deu margem a vasta discussão travada entre os doutrinadores que se dispuseram a discutir acerca da aplicação da eficácia dos direitos fundamentais entre particulares. Para tanto trouxeram ao debate a defesa de teorias, tendo maior destaque duas teorias diametralmente opostas, apenas coincidentes na convicção de que as normas que regem os direitos fundamentais devem ser aplicadas obrigatoriamente nas relações de tida a natureza. Restando divergência quanto a necessidade da intervenção do poder legislativo.

Neste sentido parte dos doutrinadores afirma que a eficácia dos direitos fundamentais é direta ou imediata, não precisando da intervenção legislativa para sua vinculação nas relações entre particulares, enquanto outra parte sustenta que a eficácia tem natureza oposta, ou seja, indireta ou mediata o que faria com a aplicabilidade dos direitos fundamentais somente fosse exigida se previamente fosse editada legislação infraconstitucional sobre a matéria. Para tanto se verá a diante as referidas teorias doutrinárias.

Países a exemplo de Espanha, Argentina, Itália e Portugal, todavia, não afastaram totalmente, porém tentaram evitar maiores celeumas em torno da extensão obrigatória às relações particulares da aplicabilidade instantânea de normas que

versam sobre direitos fundamentais. Pois optaram por explicitamente constar que o respeito direto às normas de direitos fundamentais deve vincular o Estado, assim como o particular. A exemplo tem-se o artigo 18º/1 da Constituição portuguesa que tem o seguinte texto: *“os preceitos fundamentais respeitosamente aos direitos, liberdades e garantias são diretamente aplicáveis e vinculam as entidades públicas e privadas”*.

2.1. Teoria da eficácia indireta ou mediata dos direitos fundamentais

Se trata de uma teoria que se pauta na ideia de que as normas de direito fundamental foram criadas para defesa do cidadão perante o Poder Público, de forma que se não houver previsão no direito privado, não poderão ser as referidas normas aplicada imediatamente às relações estabelecidas entre particulares.

Ou seja, é indispensável a edição prévia de leis infraconstitucionais de acordo do os princípios constitucionais, que regulamentem a incidência das normas de direitos fundamentais nas relações entre particulares, sobretudo quando constada desigualdade entre eles. Isto porque, para os doutrinadores que defendem a teoria oriunda dos ensinamentos do alemão Günther Dürig, entendem que as normas que preveem direitos fundamentais não têm como sujeito passivo os particulares, e sim o Estado.

2.2. Teoria da eficácia direta ou imediata dos direitos fundamentais

Não obstante a origem de ambas as teses coincidir, visto que surgidas na Alemanha, de forma oposta se tem esta teoria, através da qual a interpretação de doutrinadores sobre o tema, tais como os brasileiros Luís Roberto Barroso, Eros Roberto Grau e Flávia Piovesan, conclui-se que as normas constitucionais que versam sobre os direitos fundamentais têm aptidão instantânea para vincularem os particulares no cerne das relações privadas, sem contudo se fazer necessária a interferência do poder legislativo na edição de leis que habilitassem a sua incidência.

O ex-ministro do Superior Tribunal Federal (STF) Eros Roberto Grau a clara majestosamente a teoria:

[...] normas devem ser imediatamente cumpridas pelos particulares, independentemente da produção de qualquer ato legislativo ou administrativo. Significa, ainda, que o Estado também deve prontamente aplicá-las, decidindo pela imposição do seu cumprimento, independente da produção de qualquer ato legislativo ou administrativo, e as tornando jurídica ou formalmente efetivas. Por

essa razão é que tais normas já não têm mais caráter meramente programático, assumindo a configuração de preceitos auto-executáveis, aos quais o aplicador último do direito – o Poder Judiciário – deve conferir efetividade jurídica ou formal. (*apud* JÚNIOR, Dirley, 2008, p. 605)

Sendo assim, há amplo crescimento dessa teoria, primordialmente em relações em que a desigualdade entre os particulares se assemelha àquela existente entre o cidadão e Estado. Neste caminho o doutrinador constitucionalista Pedro Lenza ressalta como deve ser a atuação do magistrado quando diante de uma lide em que haja conflito de direitos fundamentais:

Nessa linha, poderá o magistrado deparar-se com inevitável colisão de direitos fundamentais: o princípio da autonomia de vontade provada e o da livre-iniciativa de um lado (arts. 1º, IV e 170, *caput*); o da dignidade da pessoa humana e o da máxima efetividade dos direitos fundamentais (art. 1º, III) de outro.

Diante dessa “colisão”, indispensável será a “ponderação de interesse à luz da razoabilidade e da concordância prática ou harmonização, o Judiciário terá de avaliar qual o interesse deverá prevalecer. (LENZA, Pedro, 2017, p. 1111)

De maneira que o exercício da ponderação de interesse, princípios e direitos constitucionalmente consagrados, a autonomia da vontade privada encontrará limitação na dignidade da pessoa humana.

2.3. Teoria intermediária da eficácia direta moderada ou atenuada

Por outro lado, ainda, temos a teoria intermediária, a qual defende o entendimento de que as normas de direitos fundamentais terão sim aplicação imediata no âmbito das relações privadas.

Todavia, a teoria moderada defende que tão somente quando houver uma assimetria substancial entre os particulares, ou seja, quando um dos envolvidos detiver poder de fato ou jurídico, o qual atribua a este uma supremacia acentuada em prejuízo ao outro, é que se justifica a aplicação instantânea das referidas normas para proteção daquele em posição de inferioridade.

A exemplo da relação firmada entre: cooperativa e cooperados; empresa de grande porte e empregado; associação e associado; cooperativa e cooperado; plano de saúde e conveniado; partidos políticos e filiado; e por fim, porém de extrema importância para o tema em análise, condomínio e condômino.

3. CONDOMÍNIO

A convivência do homem em sociedade tem como exigência basilar a estipulação de normas de conduta, com vista a uma convivência harmônica entre os seus integrantes. Portanto, não diferentemente a vida em condomínio, ou seja, em comunhão de proprietários, também necessita de regulação normativa que envolva regras de conduta social, direitos e obrigações dos seus membros, gestão e administração, uso dos espaços divididos, dentre outros.

Para introduzi o tema condomínio é que utilizo das palavras de Hércules Aghiarian que ressalta o entendimento da tradicional doutrina sobre a concepção do Direito das Coisas:

[...] condomínio é a comunhão de domínio, ou seja, é a concordância de mais de uma titularidade – senhorio – sobre um mesmo bem, em igualdade de direitos a ser exercido *erga omnes*, inclusive, por mais bizarro que possa parecer, intersubjetivamente, opondo, casa um ao outro, o seu direito a ser exteriorizado na capacidade ditada pela quota de direitos no todo único. (AGHIARIAN, 2012, p. 209)

Passando à doutrina contemporânea, tem-se a lição de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade. Em suma, o condomínio é uma espécie do gênero Comunhão. (FARIAS; ROSENVALD. 2008, p. 487)

3.1. Condomínio geral, ordinário ou voluntário

O condomínio nada mais é do que a comunhão entre ao menos duas pessoas, de direitos sobre um ou mais bens. Arnaldo Rizzardo dá destaque às palavras de José Fernando Lutz Coelho sobre a definição do que vem a ser condomínio, e, em razão da força elucidativa que tem é forçoso citá-lo também. Confira-se:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, *pró-indiviso*, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais. (*apud* RIZZARDO, 2015, p.3).

Caio Mário da Silva Pereira resume claramente a disciplina: “dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada

uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes". (apud CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson, 2008, p. 487).

O condomínio geral tem como característica mais marcante a ausência de a aplicação do princípio da exclusividade, quando o assunto é o domínio do bem sob propriedade compartilhada. Isto porque, nesta modalidade o objeto da propriedade pode ser um bem divisível ou indivisível. Sendo que neste há divisão apenas da titularidade da propriedade do bem, de forma que a modalidade é conhecida como "condomínio *pro indiviso*".

A espécie condomínio *pro indiviso* configura-se pela pluralidade de sujeitos que compartilham igualmente a propriedade do bem como um todo, sem, contudo, haver divisões físicas de áreas ou frações para uso exclusivo. Ou seja, aqui nessa modalidade de condomínio todos são "donos" do todo, sendo cada proprietário titular do direito sobre uma quota-parte abstrata calculada igualmente entre todos, sem que para tanto haja qualquer tipo de fracionamento do seu domínio ou uso, visto que esse é indivisível.

Há entre os coproprietários uma comunhão de interesse que permite que todos utilizem do bem de acordo com a destinação escolhida, sendo facultado aos coproprietários constituir ônus real sobre a sua parte ideal ou até mesmo aliená-la, neste caso desde que assegurado o direito de preferência dos coproprietários (artigo 1.322, do CC/02), devendo seguir procedimento judicial ditado pelos artigos 730, 879 a 903, do Código de Processo Civil de 2015.

Eles também têm legitimidade para reivindicar a propriedade do bem perante terceiro que injustamente o detenha, qualquer um dos coproprietários, não sendo necessário a autorização preterita de qualquer um dos demais. É o que prevê o artigo 1.314, CC/02:

Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Isto é, diante de terceiros, o direito de cada coproprietário engloba a variedade de poderes inerentes ao domínio, todavia, internamente o direito de cada condômino esbarra no direito daquele com o qual comunga-se a propriedade do bem, tudo na medida de suas partes ideias. Neste sentido leciona Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

“De fato, em determinado momento os condôminos podem entender que a permanência temporária da divisão resultará em proveito econômico geral. Assim, estabelecida convencionalmente a indivisão, o acordo prevalecerá não apenas entre as partes, com o também perante terceiros que venham a adquirir a fração ideal de qualquer dos comunheiros”. (FARIAS; ROSENVALD, 2008, p. 495).

A comunhão de propriedade sobre um bem que divisível ou não, não acarreta apenas direitos. Deveres também são previstos legalmente e sua observância pelos coproprietários é indispensável à manutenção e aprimoramento das instalações da estrutura organizacional escolhida. A exemplo tem-se parágrafo único do já citado artigo 1.314: *“Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”*; assim como, o artigo 1.315, do CC/02: *“o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”*; e ainda o artigo 1.319, do CC/02: *“cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

O condomínio não tem natureza perpétua, do contrário, é transitório. E o ordenamento jurídico disciplinou sobre a faculdade da sua extinção, haja vista o artigo 1.320, do CC/02 que assim prevê: *“a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quota-parte de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”*.

Ocorre que, para a modalidade de condomínio voluntário a exigência da divisão deverá respeitar o prazo máximo estipulado seja através de atos de vontade decorrentes de doação ou testamento que não poderá ultrapassar 5 (cinco) anos, ou o prazo máximo de 5 (cinco) anos prorrogáveis por igual período quando o período de indivisibilidade do condomínio for estipulado por convenção entre os coproprietários.

Tudo nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.320, do CC/02: *“§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior”*; *“§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador”*.

Porém, sendo facultado em caso de graves razões, a exemplo de situações em que a indivisibilidade impeça o cumprimento da função social da propriedade, por decorrência da hostilidade existente entre os “donos” e a falta de consenso entre eles, ocasionando o abandono e degradação do imóvel. Assim dispões o parágrafo 3º do

mesmo artigo: “§ 3o A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo”.

3.2. Condomínio forçado, obrigatório ou necessário

Enquanto o condomínio ordinário tem como características essenciais a voluntariedade, transitoriedade, bem como possibilidade de extinção e divisão, para as hipóteses de o bem ser divisível, a espécie de condomínio necessário tem características opostas, ou seja, a indivisão é imposta por lei e definitiva.

Arnaldo Rizzardo define a espécie de condomínio brilhantemente:

Já o condomínio necessário, também conhecido como forçado ou obrigatório, decorre de disposições legais, sendo insusceptível de divisão. São exemplos desta espécie as paredes, as cercas, os muros e as valas, cabendo a cada proprietário a metade da coisa comum, e aplicando-se a disciplina estabelecida para o condomínio em geral, e mais particularmente as regras sobre os limites entre prédios, sobre o direito de tapagem e sobre o direito de construir. (RIZZARDO, 2015, p.7.)

De igual qualidade e suprema relevância tem-se a definição dada por Caio Mário da Silva Pereira:

Considera-se necessário, ou legal, o condomínio que se não origina de uma convenção ou sucessão hereditária, porém decorre de imposição da ordem jurídica. O código prevê um caso particular da espécie, em razão de situações peculiares nascidas do direito de vizinhança.

A tapagem e separação de prédios que se faz por paredes, muros, cercas ou valados pode gerar o condomínio sobre uns e outros, quando levantados ou abertos na linha divisória. É frequente, no momento em que se realizam, concorrerem os proprietários confinantes nas despesas de custeio, e *ipso facto* tornarem-se desde logo comproprietários. Usam-nos conforme suas necessidades, mas cuidando de não trazerem moléstias ao vizinho. (PEREIRA, 2013, p.157.)

A copropriedade em condomínio de paredes, valas, muros, cercas seguem regras especiais do Código Civil de 2002, que regulamenta a matéria através dos dispositivos constantes no título III, que versa sobre propriedade, mais

especificamente no capítulo VI, seção II (artigo 1.327 a 1.330). Merece, portanto, destaque os dispositivos citados:

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Por fim, mais uma vez oportunas as palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

[...] a comunhão forçada não se opera apenas na hipótese do art. 1.327, do Código Civil. Além de paredes, cercas, muros e valas, também haverá comunhão forçada em pastagens; na formação de ilhas; na comistão, confusão e adjudicação e no tesouro. Porém, a mais relevante espécie de condomínio forçado é a de edifício de apartamentos, em relação ao solo e as partes destinadas à utilização comum dos moradores. Por sua magnitude, o tema merece apreciação específica. (FARIAS; ROSENVALD. 2008, p. 500)

3.3. Condomínio edilício

Inicialmente, conhecer da origem da nomenclatura “condomínio edilício” auxilia a melhor compreensão da matéria a ser aprofundada a seguir, para tanto merece destaque as palavras didáticas de Arnaldo Rizzardo:

[...] O termo *cum* significa conjuntamente, enquanto a palavra *dominum* expressa domínio, propriedade. Portanto, condomínio é propriedade conjunta - que pertence a mais de um. Já a palavra edilício, *aedilitum*, diz respeito a edificação – que pode ser de unidades em loteamentos (casas) ou edifício de pavimentos – apartamentos, sala etc. Assim, condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (RIZZARDO, 2015, p.8)

3.3.1. Histórico, conceito, aspectos específicos, constituição e natureza jurídica

Historicamente é possível identificar registros de comunhão de pessoas sobre a propriedade de um bem edificado, desde tempos remotos, a exemplo da Babilônia (há mais de 2 mil anos a.c.), Egito antigo, Grécia, Roma, quando não havia conjuntamente partes exclusivas e copropriedade de partes comuns, as edificações eram construídas por andares, sendo cada andar de propriedade exclusiva do titular, ao passo que dava-se o título de servidão à escada de acesso aos pavimentos e era usada por todos os titulares.

Na Idade Média a França criou um regime de edificação que definia regras de construção e propriedade de pavimentos em sobrados, e de casas em construções conjugadas ou conglomerados de moradias unidas. Foi difundido pela Europa, chegando à Portugal, onde se pode encontrar a origem da propriedade conjugada com previsão legal nas Ordenações Filipinas de 1603, vigorou no Brasil até a iniciar o vigor do Código Civil de 1916, porém não se tratavam, ainda de condomínio edilício, sendo apenas um embrião na evolução deste.

O Código Civil do ano de 1916, o qual tão somente previu dentro do direito de vizinhança a “casa de parede-meia”. Surgindo no Brasil o primeiro regulamento do instituto jurídico “condomínio edilício” através do Decreto nº 5.481/1928. Modificado posteriormente pelo Decreto-lei nº 5.234/1943, e pela lei 285/1948, que criou a regulamentação de edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, com finalidades residenciais, profissionais ou comerciais.

Com o crescimento da atividade empresarial de incorporação imobiliária, o aprofundamento da legislação acerca do tema era fundamental, para evitar abusos e normatizar negócios firmados no setor da construção, delimitando direitos e deveres de todos as partes envolvidas, construtores, incorporadores e adquirentes das unidades autônomas. Sendo assim, em 1964 com o advento da Lei 4.591 criou-se uma regulamentação específica. E, atualmente esta modalidade de condomínio é regulado pela 10.406/02, o Código Civil.

Muito embora a legislação 1964 e a 2002 não tenham tido êxito ao conceituar ou definir o tema satisfatoriamente, este último através do seu artigo 1.331 traz limites específicos da modalidade que afasta possíveis confusões com outras modalidades. Sendo assim, para auxiliar a conceituação desta modalidade a doutrina vastamente se dedica a defini-la, veja-se a definição de alguns deles:

Assim haverá condomínio edilício não quando haja mais de uma unidade vinculada pela identificação autônoma a uma mesma realidade de edificação, mas quando tais unidades forem individualizadas segundo o critério de fração ideal correspondente a cada uma delas, e mais, em nosso sistema registral, levada tal realidade mensurada e individualizada a constituir um registro particular, uma matrícula individual para cada direito de propriedade, vinculador de cada uma dessas unidades autônomas.

Como autônomas, a partir do registro, as propriedades individuais, que terão por comum apenas um mesmo logradouro e um mesmo imóvel solo, poderão ser livremente alienadas a qualquer um estranho à comunhão residual sobre os espaços coletivos, ou seja, a qualquer um que não seja condômino, sem que possa este sentir-se prejudicado, ou pretender, menos ainda, exercer direitos de prelação sobre o bem alienado. (AGHIARIAN, 2012, p. 213).

Bem como:

O condomínio edilício é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens etc.). (JÚNIOR, Luiz, 2015, p. 806).

Caio Mário da Silva Pereira ao definir vai além, pois também define ponto relevantíssimo dentro do tema em análise, qual seja: quem é o titular de direitos no condomínio edilício. Veja-se:

Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade. (PEREIRA, 2013, p.161.)

E por fim, cumpre novamente utilizar das elucidativas palavras de Arnaldo Rizzado para bem definir o tema condomínio edilício:

Em termos simples, temos uma mistura de propriedade individual e de propriedade comum, vindo a construir uma modalidade de domínio *sui generis*, coexistindo a propriedade exclusiva ou individual incidente nas unidades autônomas e a propriedade de áreas comuns, pertencentes a todos. Na primeira, os proprietários exercem plena propriedade individual e privada de uso, gozo e disposição, com poderes para livremente instituir gravames e para alienar sem conhecimento dos demais titulares, aos quais nem se reserva o direito

de preferência. Na segunda, existe a total vinculação à unidade individual ou privativa, como se fosse seu acessório, e dela não podendo desvincular-se. Todavia, o uso é comum de todos os titulares, não se admitindo a venda separada, e neste particular é que se dá o condomínio, ou a *communio* propriedade. O conjunto da parte comum é formado por vários itens, e que se exemplificam no solo, na estrutura do prédio, no telhado, no terraço, na rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, na calefação e na refrigeração central, nos acessos, na sala de entrada, nos portões, nas cercas. A especificação aparece detalhada no artigo 1.331, em seus §§ 1º e 2º, com a sua titularidade proporcional em função da área comum de cada unidade. (RIZZARDO, 2015, p.16)

Trata-se de um direito real decorrente de dois outros, quais sejam: propriedade individual de unidades autônomas, tais como: apartamentos, salas e lojas; e propriedade compartilhada sobre partes comuns, a exemplo de: terreno, corredor, fachada, telhado e hall.

O Código Civil de 2002 através dos artigos 1.331 a 1.358 regula a matéria, sendo que nos 5 parágrafos do artigo 1.331 se dedicam a elencar o rol de áreas comuns e exclusivas dentro de uma edificação.

Ocorre que não é um rol exaustivo, sendo perfeitamente possível que qualquer área em que seja viável a utilização independente serão, portanto, propriedade particular, implicando, conseqüentemente toda a liberdade inerente a autonomia que áreas exclusivas têm, a exemplo de constituição de ônus reais e livre disposição do bem.

Necessariamente, em todo condomínio edilício existirão sempre áreas de uso e propriedade em comum, que serão sempre perpetuamente indivisíveis. Estas também se encontram previstas no artigo 1.331, mais especificamente no seu parágrafo 2º, que também traz rol de natureza exemplificativa, portanto, não é sendo vedada a constituição de outras áreas desta natureza.

Cabe neste momento crítica à redação do *caput* do artigo 1.331 do Código Civil, o qual assim prevê: *“pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”*. Sendo inapropriado o uso do termo “pode haver” para a definir a necessidade de existir partes comuns e partes exclusivas, pois o termo enseja uma opção que facultaria áreas de ambas as naturezas em empreendimentos edilícios. O que não é verdade, tendo em vista se assim fosse configuraria a negação do próprio instituto condomínio edilício. O qual é a *“simbiose orgânica da propriedade individual e da propriedade coletiva”* (apud

FARIAS; ROSENVALD, 2008, p.501), são as palavras do grande doutrinador Caio Mário da Silva Pereira, citadas na excelente obra de Cristiano Chaves em parceria com Nelson Rosenvald, e que definem sabiamente a modalidade condomínio edilício.

Conforme dito, áreas comuns não se sujeitam a divisão, bem como a alteração da sua destinação sem o crivo da coletividade, assim como não é autorizada a alienação em separado ou até mesmo ser gravada separadamente da unidade autônoma. Pois, segundo Arnaldo Rizzardo em citação feita linhas acima, as áreas comuns estão absolutamente vinculadas à unidade individual ou privativa, sendo violada a desvinculação. Podemos, assim, afirmar que se trata de uma propriedade perpetuamente acessória àquela, havendo tão somente nas áreas comuns uma comunhão no que tange ao uso de todos os seus titulares.

Portanto, está traçada a lógica para a regra prevista no artigo 1.339, CC/02: *“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”*. Neste diapasão é que será adiante aprofundado o entendimento do STJ acerca da legitimidade da penalidade de proibição de uso de áreas comuns, por vezes aplicadas irregularmente por condomínios aos condôminos inadimplentes.

Para os ministros da terceira turma do Superior Tribunal de Justiça o direito do condomínio ao uso das áreas comuns não é decorrente da adimplência ou não das cotas condominiais, mas tão somente da previsão legal dos artigos 1.331, §1º (§ 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) e 1.339 CC/02, que juntos definem que a unidade imobiliária engloba também a fração ideal de todas as partes comuns do empreendimento.

As limitações sobre as partes comuns se restringem às liberdades de uso, gozo e disposição, visto que cada condômino deve respeito ao direito e liberdade do outro condômino, nos moldes legais e da respectiva convenção condominial, contudo cada condômino tem legitimidade individual para defender o bem perante terceiro que injustamente o detenha ou ameace, podendo ajuizar ações petitórias e possessórias, logo que o artigo 1.314, CC/02:

Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la

de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Ademais, ainda que haja previsão legal que proíbe inalienabilidade e indivisão de áreas comuns, o uso se exclusivo por um condômino isolado não é vedado, para tanto é necessário que haja previsão na convenção de condomínio, prévia autorização do condomínio, ficando sob responsabilidade do condômino beneficiado os custos pela manutenção do espaço. Exemplos recorrentes são halls do térreo utilizados por apartamento situado neste pavimento e áreas na cobertura.

Após alguns aspectos específicos do condomínio de modalidade edilícia necessário desnudar a seguir algumas exigências para sua constituição, e as hipóteses de extinção.

Havendo convivência tanto entre as partes ideais de cada titular, configurando propriedade exclusiva nas unidades autônomas e quanto propriedade comum sobre o conjunto de partes destinadas ao proveito de todos os condôminos, haverá condomínio edilício.

Portanto, não basta que exista mais de uma unidade autônoma esteja vinculada às outras em razão de comporem uma mesma edificação. É indispensável que as unidades autônomas sejam mensuradas e individualizadas segundo o critério da fração ideal prevista no §3º do artigo 1.331, do CC/02, levadas à registro público no cartório de registro de imóveis competente, quando cada uma receberá matrícula individual.

Cumpridas as formalidades, as unidades autônomas são propriedades individuais, que caso sofram divisões internas, criando cômodos e convencionado como autônomos os direitos sobre cada um deles, não terá o condão de alterar a natureza jurídica do condomínio, permanecendo perante o Estado e terceiros a natureza *pro indiviso*, assim como definido em matrícula.

Em comum terão o mesmo logradouro, poderão ser alienadas livremente a qualquer terceiro estranho ao condomínio instituído sem que que outro titular possa sentir-se prejudicado ou preterido, pois, como já destacado em citações supra, estes não têm direito de prelação sobre o bem alienado.

A instituição de condomínio edilício abrange mais de uma modalidade: pode ser feita através de ato *inter vivos* ou *causa mortis*, através de instrumento particular ou público, conforme construção doutrinária, pois o artigo 1.332, CC/02, em destaque

abaixo, bem como o artigo 7º, da lei 4.591/64 não definem qual natureza de instrumento é exigida para tanto.

Art. 1.332, CC/02: Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Bem como:

Art. 7º, lei 4.591/64 O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Ocorre que o condomínio em si não nasce na matrícula, mas tão somente após o início das vendas das unidades autônomas já registradas e tendo suas matrículas próprias, pois antes disso o proprietário de todo o edifício realizou a individualização e matrícula das unidades exclusivas, mas permaneceu sendo o titular do direito de propriedade sobre todas as unidades, e com a venda para terceiros ocorre a tradição e conseqüentemente a transferência de propriedade.

De forma que a titularidade das frações ideais sobre as áreas comuns passa a ser compartilhada entre eles, surgindo de fato o condomínio edilício, e a medida em que são vendidas as unidades autônomas o vai se ampliando o condomínio, o qual se formaliza com a aprovação da convenção de condomínio.

Todavia, aqueles instituídos por meio de ato entre vivos, que transformam um condomínio tradicional em condomínio edilício, exige concordância de todos os interessados para a validade da deliberação, não bastando a votação por maioria qualificada.

Imperioso esclarecer que muito embora a presença de vínculo este é de natureza real e não pessoal, ao passo que não pode o condomínio edilício ser enquadrado como pessoa jurídica societária. Contudo, não afasta a personalidade jurídica que detêm essa modalidade de condomínio, visto que pode figurar como

sujeito de direitos e deveres, com capacidade processual, nos termos do artigo 75, inciso X do Novo Código de Processo Civil:

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: [...] X - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil.

Há uma individualidade bem marcada, haja vista que pode o condomínio edilício realizar inscrição na Receita Federal, obtendo CNPJ, abrir conta bancária, pois realizará movimentações bancárias, tais como recebimento de valores de taxas condominiais e pagamentos de funcionários.

Ademais, admite-se que os condomínios edifícios adquiram unidades autônomas ou até mesmo áreas adjacentes para as mais diversas destinações, porém é necessária a aprovação da maioria dos condôminos. Possível, inclusive a aquisição de unidades levadas à venda por leilão, em razão de condôminos insolventes, consoante prevê o artigo 63, § 3º da lei 4.591/64:

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

Conclui-se que o condomínio edilício nos aspectos acima traçados se assemelha bastante com outras figuras jurídicas, a exemplo do espólio de um *de cuius*, bem como da massa falida.

Ao final, ressalta-se que esta é uma modalidade de comunhão forçada, espécie que já fora minudenciada em tópico anterior. Isto porque, diferentemente do condomínio ordinário, o edilício não pode ser extinto em razão da vontade de apenas um condômino, logo, não se aplica o artigo 1.320, CC/02. Devendo ser aplicado as regras previstas nos artigos 1.357 e 1.358, do CC/02, que prevê a extinção do condomínio edilício apenas em hipóteses restritas e excepcionais:

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os

condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

3.3.2 Legislação incidente

O Código Civil do ano de 1916 não disciplinou o condomínio edilício, bem como o condomínio composto por áreas comuns e unidades autônomas. A regulamentação ocorreu isoladamente na Lei 4.591/1964, e anos após no Código Civil do ano de 2002.

O lastro legislativo que regula a vida moderna em condomínios edilícios é amplo, e engloba, ainda, legislações estaduais e municipais, convenção de condomínio, regimento interno e decisões de assembleias gerais. Merecendo destaque, também, a lei 8.009/90 e as inovações legislativas trazidas pelo Novo Código de Processo Civil (lei 13.105/15), no que tange a celeridade da satisfação de dívida condominial.

Ante a vasta gama de legislações sobre o tema conflitos entre elas são inevitáveis, todavia em uma alusão à teoria da hierarquia das normas de Hans Kelsen o atual Código Civil (lei 10.406/2002) estaria no segundo degrau da pirâmide, complementados pela lei 4.591/64. Esta norma conhecida como a “lei dos condomínios”, porém também regulamenta incorporações imobiliárias a partir do artigo 28, pois traz nos seus artigos iniciais, até o 27º, disposições sobre condomínio, tais como: direito de propriedade, áreas comuns e privadas, quóruns de votação em assembleias gerais, dentre outros.

Todavia, ela regeu o tema até janeiro do ano de 2003, quando, então, o Código Civil de 2002 entrou em vigor, e derogou aqueles dispositivos da lei 4.591/64 que tratavam da matéria condomínio e que passaram a ser previstas também pela lei nova. Porém, a legislação de 1964 não foi revogada integralmente pelo Código de 2002, de forma que alguns assuntos sobre o tema em questão que não foram contemplados pela lei de 2002 seguem sendo regulados pelos dispositivos da lei 4.591/64.

Ainda seguindo à construção da pirâmide hierárquica de Kelsen, abaixo do Código Civil de 2002 e da lei 4.591/64 encontraríamos leis estaduais e municipais, isto porque cada região pode ter leis de aplicação obrigatória por todos os condomínios. Estas normas preveem em sua grande maioria regras de acessibilidade, código de

obras, restrições ambientais, regras de parcelamento e uso do solo urbano, entre outras peculiaridades pertinentes sobre o assunto.

Cumprido um adendo, pois é possível notar que a lei de 1964 continua sendo fonte legislativa do tema condomínio, entretanto subsidiária ao Código Civil de 2002, incidindo em questões não abarcadas pelo novo instituto civil. Haja vista que inexistente regra expressa na nova lei que afaste a vigência da lei de 1964, devendo tão somente esta não ser contrária àquela, bem como em caso de conflito entre as normas, em regra, prevalecerá a atual.

Retomando, em posição logo abaixo das leis estaduais e municipais sobre o assunto estaria presente a convenção de condomínio, que nada mais é do que a lei interna de cada condomínio, instituída com a aprovação mínima de dois terços das frações ideais obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, oponível a terceiros no Cartório de Registro de Imóveis.

As convenções de condomínio, segundo previsão expressa dos artigos 1.332 e 1.334, do Código Civil de 2002, determinar regras sobre: a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam; a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; sua forma de administração; a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; o regimento interno.

Poderá, ainda a convenção de condomínio determinar sobre outras questões estipuladas pelos titulares das unidades autônomas, sem, contudo, se sobrepor a lei federal, estadual ou municipal, quicá a normas técnicas.

Cabendo destacar as palavras de Pedro Elias Avvad:

A Convenção do Condomínio é um contrato típico, de cunho normativo, realizado entre proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários dos direitos relativos às unidades autônomas, em edifícios a serem construídos, em construção ou já construídos, que não a tenham realizado ainda. (*apud* RIZZARDO, 2015, p.92)

O artigo 1.333, do Código Civil de 2002, prevê a regra para a aprovação da convenção de condomínio se fará em assembleia geral dos condôminos, através de

votação, de pelo menos dois terços das frações ideais, todavia, tornar-se-á obrigatória a todos os condôminos, inclusive para moradores e inquilinos.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Muito embora os inquilinos não possam votar a respeito acerca de despesas extraordinárias, não obstante divergência doutrinária, nada impede que este possa participar de assembleias gerais e votar na aprovação da convenção de condomínio, desde que ausente o locador/condômino e seu representante. Pois a lei de 2002 foi omissa acerca deste ponto, e considerando que a legislação de 1964 não foi por aquela revogada por inteiro, mas tão somente nos dispositivos conflitantes, permanece vigente a regra prevista no seu artigo 24, § 4º.

Para ser oponível contra terceiros, e ter assim a sua natureza institucional, conforme defende Caio Mário da Silva Pereira, a convenção de condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis, porém enquanto não levada à registro terá efeito somente entre as partes. É neste sentido que o Superior Tribunal de Justiça editou a súmula 260, a qual tem a seguinte redação: *“a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”*.

Em seguida à convenção, encontraríamos o regimento interno, que é instrumento normativo elaborado pelos próprios condôminos, de acordo com o senso crítico deles, todavia sem ferir os direitos individuais de cada um deles, bem como sem contrariar nenhuma legislação vigente sobre a matéria, sob a aprovação de ao menos 2/3 dos seus membros. Esta norma trata do uso das coisas/condomínio, determinando a forma de uso dos elevadores, do salão de festas, da piscina, do horário para realização de mudanças e obras nas unidades autônomas, as regras de criação de animais de estimação nas áreas exclusivas, sobretudo direitos e deveres de cada condômino.

Arnaldo Rizzardo define regimento interno de maneira primorosa:

Constitui-se o regimento ou regimento interno de conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a condutas dos condôminos, suplementando e

regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas. Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicitativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras gerais da convenção. Está ele para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar a convenção, pois ele é um instrumento complementar.

A título de exemplo, em relação aos pagamentos das taxas devidas, traz o modo de pagamento, o local onde se efetuará, a data estabelecida. Quanto à presença de animais no prédio, estabelece os espaços onde é proibida a permanência, a forma de depósito de dejetos e o horário de circulação nos corredores. A respeito do salão de festas ou de uso comum, impõe a ordem de preferência de uso, taxa de pagamento pela utilização, e obrigatoriedade de limpeza. (RIZZARDO, 2015, p. 113).

Por último, teríamos decisões de assembleias gerais, as quais servem como lei para esta comunidade, porém se respeitado o quórum necessário para aprovação de cada questão específica, a exemplo da possibilidade de: mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos; alteração da Convenção de Condomínio e Regimento Interno, desde que observado o quórum mínimo de 2/3; destituição do síndico pela votação da maioria dos condôminos presentes naquela assembleia; definição das taxas condominiais habituais e extras para realização de obras de melhorias e/ou reparos.

Existem duas espécies de assembleias gerais, podendo ser ordinária, a qual se destina a aprovação de contas e orçamento anual, eleição de síndico e alterações eventuais de regimento interno. Encontra previsão legal no Código Civil de 2002, no seu artigo 1.350:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

A segunda espécie de assembleia geral é a extraordinária, prevista no artigo 1.355, do CC/02: “*assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos*”. A qual tem o escopo de deliberar sobre assuntos de interesse dos condôminos, a exemplo de: realização de obras de reparação e melhorias, contratação de empresa de administração de condomínio a fim de auxiliar o síndico na gestão condominial, consoante autorizado pelo §2º do artigo 1.348, do

CC/02, bem como a aplicação de multa a condômino reiteradamente descumpridor dos seus deveres, vide artigo 1.337, do Código Civil de 2002.

Conforme determina o artigo 1.354, do CC/02, a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Também, não é permitido que o limite legal de qualquer legislação seja extrapolado, principalmente os direitos fundamentais da propriedade e sobretudo a dignidade da pessoa humana.

Sobre as assembleias gerais leciona João Nascimento Franco:

a assembleia-geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o conselho Consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo no que eventualmente conflitarem com a lei, com a convenção de condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos. Conclui, nesse sentido que soa mal, por conseguinte, o chavão que “assembleia é soberana”, comumente utilizado pelo presidente da assembleia para atemorizar os que discordam da condução dos trabalhos ou do império da maioria. Na verdade a assembleia é soberana na medida em que decide de conformidade com a lei e respeitando os direitos dos condôminos. (*apud* JÚNIOR, Luiz, 2015, pg. 856).

Ademais, cumpre destacar o princípio constitucional da superioridade da Constituição Federal de 1988, o qual diz que a Constituição é a norma das normas, *Lex Legum, Lex Fundamentalis, Magna Charta*, em meio a diversas outras nomenclaturas que definem o status preponderante perante todo o ordenamento jurídico.

Como dito pelo professor Edem Nápoli, entender a supremacia da Constituição Federal de 1988, sobre todo o sistema jurídico brasileiro é de extrema importância para a interpretação, aplicação e criação legislativa:

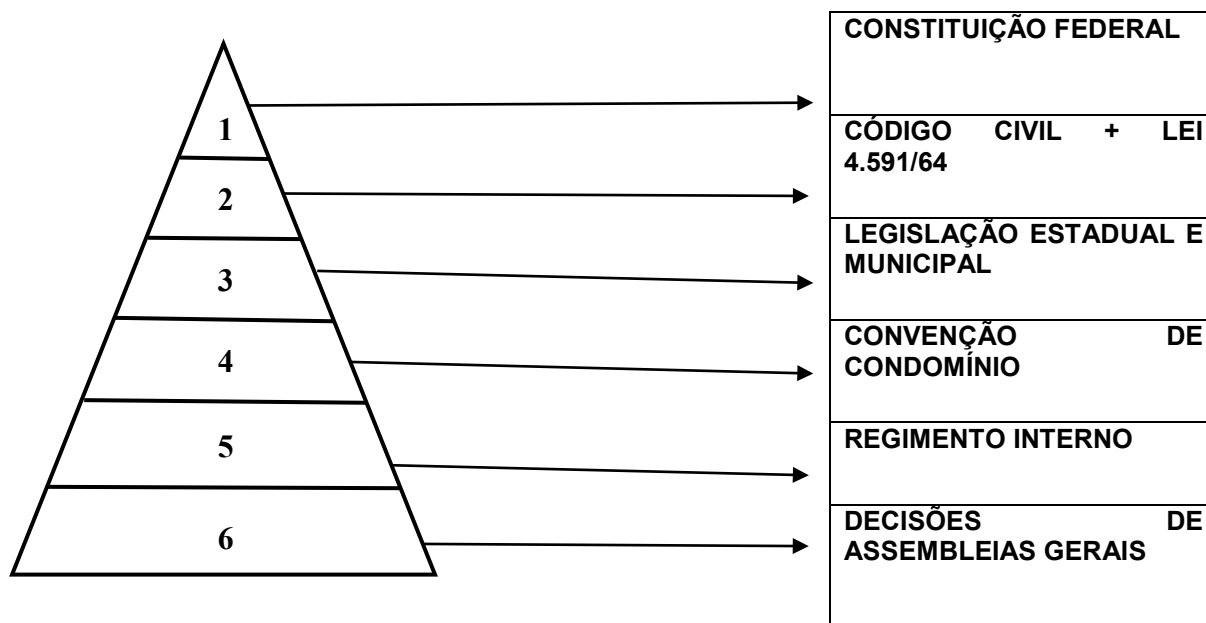
Na atividade interpretativa esse reconhecimento é fundamental. Isso porque a partir da verticalidade hierárquica das normas, visualizada através da clássica pirâmide normativa, sabe-se que a Constituição está no topo, no cume, no ápice, portanto, na parte mais elevada do ordenamento.

E como consequência dessa constatação, tem-se que todas as demais leis e atos normativos do Poder Público devem obediência os comandos constitucionais, de tal forma que, somente serão considerados válidos se estiverem em conformidade com seus preceitos e suas disposições. (NÁPOLI, 2015, pg. 75)

Portanto, em uma interpretação extensiva não apenas o Poder Público deve obediência aos comandos constitucionais, pois todos aqueles que legislarem de forma infraconstitucional, leis, normas ou qualquer tipo de regra com aplicação restrita ou

erga omnes deverá respeitar a Carta Magna, sob pena de inconstitucionalidade e invalidade dos referidos atos, em razão da supremacia daquela.

Portanto, a teoria da hierarquia das normas aplicada à vida em condomínio edilício resta concluída e abaixo está a pirâmide da teoria de Kelsen preenchida de acordo com a análise legislativa pertinente a matéria em foco:



Ocorre que, apontar qual dessas normas tem maior valor para regular a matéria não é simples, isso porque a princípio tende-se a afirmar que o Código Civil de 2002 seria a ter maior força legislativa, porém o próprio código prevê que em algumas situações específicas será atribuída das convenções e assembleias condominiais regular, o que acarretaria nessas hipóteses maior valor a estas normas do que o Código de 2002.

Em contrapartida nenhuma norma poderá ir de encontro ao disposto em leis federais, estaduais, municipais, e primordialmente à Constituição Federal. Se o bom senso pairasse sobre dos os condomínios, condôminos e administrações condominiais de certo que não veríamos tão frequentemente a ocorrência de ofensas aos direitos fundamentais, em especial ao direito de propriedade e seus corolários, de, violando, por vezes a dignidade da pessoa humana daqueles condôminos inadimplentes.

Por isso, somente através da análise de cada caso concreto, sob a luz dos direitos fundamentais é que será possível atribuir valoração as normas pertinentes ao tema, pois o respeito às leis infraconstitucionais e constitucionais é que serão o fiel da

balança que atribuirá validade as normas aplicadas pelos condomínios nos casos de ocorrência de inadimplemento das taxas condominiais.

E, assim como ocorre em todas as relações jurídicas cíveis, a autonomia privada não é irrestrita, sendo limitada por outras normas públicas cogentes. Ao passo que, em caso de os condomínios extrapolarem os limites da autonomia privada ao estabelecerem sanções impostas aos condôminos inadimplentes para com as taxas condominiais que violem direitos fundamentais, tais como o direito, moradia, de propriedade e sua função social, dentre outros, haverá ofensa à dignidade da pessoa humana, e cabe, portanto, intervenção do Poder Judiciário, quando requisitado, a fim de retomas o equilíbrio entre as partes e, como isso impedir excessos cometidos por meio de abuso de poder.

3.3.3 Administração do condomínio edilício

É exercida pelo síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, tem mandato de até dois anos, com possibilidade de reeleição, consoante previsão do artigo Art. 1.347, do CC/02. Como prevê artigo 1.350, do CC/02, a eleição do síndico ocorre através de votação dos condôminos em assembleia geral ordinária. As competências do síndico estão especificadas no artigo 1.348, do Código de 2002. Porém, merece destaque seu o inciso VII, o qual prevê que a este cabe cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.

O síndico tem competência para representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele. Todavia, o § 1º do artigo 1.348, do CC/02, que traz a possibilidade de a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. Assim como, o parágrafo seguinte faculta ao síndico a transferência para outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, desde que aprovado pela assembleia, com exceção de disposição em contrário da convenção.

Ainda, ao síndico é facultado a opção de receber assessoria de um conselho consultivo composto de três condôminos, com a mesma regra de mandato que o síndico. Bem como, o artigo 1.356, do Código Civil de 2002 traz a hipótese de haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a 2 (dois) anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

3.3.4 Direitos do condômino

O exercício do direito de propriedade da unidade autônoma, bem como das áreas comuns origina o surgimento de inúmeros direitos aos condôminos, relacionados ao uso, proveito, locomoção seja nas áreas exclusivas ou comuns, privacidade, cobrar condutas compatíveis e mantenedoras da ordem no condomínio, uso das garagens e área de circulação de veículos para realização de manobras e estacionamento de veículos, fazer uso das utilidades do condomínio, obter prestação de contas da administração, receber as comunicações internas que versem sobre questões de interesse do condomínio, recorrer às penalidades impostas, participar de reuniões, votar e ser votado, (desde que quite, consoante prevê o inciso III do artigo 1.335, do CC/02, em destaque a seguir), dentre outros.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Apesar do artigo ser claro e direto alguns questionamentos se fazem relevantes: Se o condômino realizou acordo de parcelamento da dívida e está honrando as obrigações, ele será considerado não quite para fins de aplicação desta norma? E, se o condômino estiver questionando as dívidas, tanto na via administrativa como na judicial (sem ainda ter ocorrido o trânsito em julgado das decisões), também será enquadrado como integrante da comunidade não quite para fins desta norma? Por último, caso a votação na assembleia geral verse sobre matéria que a lei exija a unanimidade de votos dos condôminos o inadimplente será excluído e seguirá a votação sem o cômputo do seu voto, ou permanecerá a questão sem ser levada à votação porquanto perdurar o inadimplemento?

Considerando as frequentes polêmicas geradas no cotidiano dos condomínios edifícios quando da interpretação do termo “estando quite” citado acima é salutar conceder espaço para as explicações da questão pelos doutrinadores Arnaldo Rizzardo, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Quanto ao exercício do voto e à participação, a todos os condôminos é assegurado o direito a se manifestar e a votar nas assembleias.

Todavia, quem não se encontra em dia com as obrigações condominiais fica cerceado desses direitos, facultando-se unicamente estar presente. Não se lhe concede a palavra, a fim de opinar ou expressar o pensamento sobre os assuntos trazidos a debate. Muito menos se lhe enseja votar nas matérias submetidas às decisões da assembleia. No entanto, tais restrições não podem levar a admitir a dispensa na convocação, tanto que não é inviável sejam adimplidas as quantias pendentes até o momento da reunião.

O sentido de “estando quite” leva a entender que nada está a dever o condomínio. Mesmo na existência de dívida, se não vencida, pois parcelado o pagamento, não incide o cerceamento do direito de participar e de votar. Em idêntica interpretação a situação daqueles que estão questionando as dívidas, tanto na via administrativa como na judicial, e até o efetivo trânsito em julgado das decisões. (RIZZARDO, 2015, pg. 122)

Deve-se entender o inadimplemento como a inexecução voluntária da obrigação condominial pelo proprietário ou promitente comprador, o que exclui a proibição de votar quando o condômino ajuizar ação declaratória ou de consignação em pagamento, demonstrando o inconformismo quanto ao suposto débito de sua unidade. O locatário não participará da assembleia, mesmo quite com o débito condominial, a não ser como procurador do titular da unidade. (FARIAS; ROSENVALD. 2008, p. 514)

E para responder ao último questionamento suscitado acima é que trago a lição do doutrinador Luiz Antônio Scavone Júnior:

A solução, nesse caso, seria colher a anuência - não voto – do inadimplente e realizar a assembleia com o voto unânime dos demais condôminos.

Por outro lado, se o condômino inadimplente não estiver de acordo, não nos parece que a solução correta ou legal seria simplesmente ignorá-lo na matéria que exige a unanimidade.

É que, nesse caso, o condômino, ainda que não esteja momentaneamente em dia, poderia ser compelido, por exemplo, a alterar o uso do seu imóvel, inclusive a sua residência, o que definitivamente, não foi a *mens legis* (intenção da lei). (JÚNIOR, Luiz, 2015, p. 865).

Ademais, nada impede que convenções de condomínio e/ou regimentos internos ampliem o rol de direito dos integrantes de um condomínio edilício, devendo levar em consideração a categoria e tipo de edifício.

3.3.5 Dever do condômino contribuir com despesas condominiais, penalidades cabíveis aos inadimplentes e a penhorabilidade do bem como garantia de satisfação da dívida pelo condomínio

Em contrapartida os direitos acarretam deveres, que para manutenção e aprimoramento das instalações da estrutura organizacional estabelecida pela comunidade, qual seja o condomínio edilício, têm de ser atendidos obrigatoriamente, por condôminos, por residente ou aqueles que estejam estabelecidos em alguma unidade autônoma, a exemplo de locatário, familiares, inclusive por frequentadores do condomínio, tais como visitantes, clientes, empregados e prestadores de serviços.

De todas as obrigações possíveis cabe enfoque para a obrigação do condômino contribuir com as despesas condominiais. Portanto, segundo previsão do inciso I do artigo 1.336, do CC/02, a seguir transcrito, os encargos condominiais são devidos na proporção da fração ideal do terreno, desde que não haja prevista na convenção condominial outro critério.

[...] Vale lembrar que as despesas de condomínio decorrentes de natureza *propter rem*, quer dizer, aquelas que decorrem da situação da coisa, são devidas ainda que da coisa não se faça uso. Havendo, entretanto, sido alienado ou prometido alienar o bem, o condômino será aquele para quem é transferido, pelo negócio de alienação ou promessa, o uso da coisa e sua posse. Isso decorre de conceito da própria lei, como se viu, para quem, condômino é aquele que esteja na situação da coisa, inserido em condomínio. (AGHIARIAN, 2012, p. 229)

Pois bem, se trata de obrigação de natureza *propter rem*, aquela que recai sobre a titularidade do direito real em relação ao bem, por isso a assunção de obrigações positivas e negativas são impostas a todos que sucederem a titularidade da propriedade do bem. Razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Neste diapasão é que os professores Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald tecem algumas palavras que contribuem para o estudo da questão. Senão, veja-se:

[...] qualificam-se como *propter rem* as obrigações dos condomínios de contribuir para a conservação da coisa comum e adimplir os impostos alusivos à propriedade, bem como todos os direitos de vizinhança, referenciados no Código Civil. [...], o imóvel torna-se inalienável, enquanto não quitado o condomínio.

[...] os condôminos não subscrevem qualquer contrato em que se obriguem a pagar tais débitos. Basicamente, as prestações decorrem da assunção do direito real de propriedade, acompanhando o imóvel em todas as suas mutações subjetivas. Portanto, alienado o imóvel com a existência dos referidos débitos, o novo proprietário assumirá os encargos condominiais e tributários em atraso, respectivamente perante o condomínio e a municipalidade, mesmo que a dívida tenha sido gerada pelo alienante; afinal tais obrigações são ambulatórias – se movimentam de um titular a outro, não constituem dívidas do

proprietário A ou B, mas sim encargos da própria coisa. (FARIAS; ROSENVALD. 2008, p. 22 e 23)

A obrigação de pagar as despesas de condomínio estava disciplinada na Lei 4.591/64, no artigo 4º, caput e parágrafo único, bem como nos artigos 9º e 12º. Já o novo Código Civil passou a disciplinar matéria, nos artigos 1.333, 1.334, caput e § 2º, 1.336 e 1.345. Veja-se:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

§ 2º. São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Se verifica que nesses dispositivos, o código de 2002 considera condômino as seguintes figuras: o proprietário, até mesmo o promitente vendedor, o promitente comprador e o cessionário de direito à aquisição do bem imóvel. Porém, olvidando de esclarecer a distinção quanto à obrigação de cada um deles, acerca das despesas condominiais, o que deu ensejo para diversos debates doutrinários e jurisprudenciais.

Nos casos de promessa de compra e venda não concluída, havia intensa controvérsia sobre a responsabilidade do promitente vendedor e do promitente comprador quanto ao pagamento das despesas condominiais.

O Superior Tribunal de Justiça firmou-se o entendimento através da segunda seção em recurso repetitivo, REsp 1.345.331/PR, de que a imissão na posse constitui a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais surgidas após esse momento. Confira-se:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS

COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(STJ - REsp 1.345.331/RS, relator: ministro Luis Felipe Salomão, segunda seção, data de julgamento: 30/04/2015, data de publicação: DJe 20/04/2015)

Porém em seguida a terceira turma do STJ julgou o REsp 1.442.840 – PR, quando então firmou entendimento acerca da legitimidade passiva do promitente vendedor em ações de para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse, ampliando a interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS.

De forma que, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recairá exclusivamente sobre os promitentes compradores, desde que os débitos já estejam vencidos ou tenham surgido após a sua imissão na posse do imóvel; e desde aqueles débitos posteriores a imissão, não ocorra penhora sobre o imóvel do promitente vendedor, objeto da negociação de promessa de compra e venda.

Do contrário, o promitente vendedor poderá ser responsabilizado pelos débitos que originaram a penhora do imóvel negociado, pois o promitente comprador não é titular do direito real de propriedade, sendo tão somente titular de direito real de aquisição, e apenas se o contrato de promessa de compra e venda for registrado na matrícula do imóvel.

Considerando que a penhora é uma espécie de constrição judicial que recai sobre a propriedade, impossível, então, recair sobre o direito de real de aquisição, logo, o condomínio, parte exequente da dívida condominial, estaria diante de uma insegurança jurídica, pois não teria meios para haver seu crédito quando o proprietário

devedor firmasse com terceiro contrato de promessa de compra e venda do imóvel, e este realizasse a imissão na posse. Quando, em regra, o promitente vendedor e proprietário do imóvel passaria a responsabilidade das despesas condominiais para o promitente comprador e, que muitas vezes, na prática, nada mais tem de patrimônio além do direito real de aquisição, o qual não pode sofrer penhora, conforme dito.

Sendo assim, o proprietário não se desvincula da obrigação permanecendo como responsável pelo pagamento da dívida, enquanto se mantiver na situação jurídica de proprietário do imóvel.

Isto porque, a obrigação de natureza *propter rem* nasce de imediato através da obtenção da titularidade do direito real e apenas se extingue com extinção do direito ou a transferência da titularidade. Ao passo que, não há possibilidade de a obrigação *propter rem* ser extinta por ato de vontade do titular do direito real, pois a fonte desta obrigação não é a manifestação de vontade, mas sim a situação de jurídica de direito real. Logo, o mero contrato de promessa de compra e venda não tem o condão de extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio.

Fundamentou a terceira turma julgadora do STJ, a separação entre débito e responsabilidade resulta em uma solução mais adequada à controvérsia, fazendo com que a essência da obrigação *propter rem*, que é a manutenção da conservação da coisa, seja preservada.

Por fim, cabe ressaltar que o prazo prescricional para aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, segundo regra do artigo 206, §5º, I, do Código Civil de 2002.

Conforme estipula no inciso primeiro do artigo 1.336 do Código Civil de 2002, citado linhas acima, cada integrante do condomínio edilício tem a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, porém na proporção das suas frações ideais, isto quando a convenção condominial não dispuser outro critério. O que não afasta a possibilidade de um condomínio estipular através de sua convenção que ainda que as frações ideais de cada unidade autônoma sejam diversas, elas podem ser responsáveis pelo adimplemento de forma igualitária.

A lei específica de 2002 determinou expressamente nos artigos 389 e 395, e, também no §1º do artigo 1.336, que àquele condômino que não adimplir a parte das despesas condominiais que lhe recair a responsabilidade será aplicada a obrigação

de pagar a cláusula penal de dois por cento, juros, e, ainda, honorários advocatícios.
Veja-se:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 1.336, § 1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Não obstante a previsão legal contundente de que o percentual à ser aplicado à título de juros será de 1% ao mês, sobre o valor do débito, a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça, em 16/09/2010, através do julgamento do REsp. n. 1.002.525/DF, de relatoria da ministra Nancy Andrighi, que admitiu que as convenções de condomínio teriam a faculdade de prevê percentuais de juros moratórios mensais superiores a 1%.

Todavia, não se trata de uma autonomia privada ilimitada, posto que em nome da razoabilidade e em busca de evitar a legitimação do enriquecimento ilícito, seria um contrassenso aceitar taxa superior àquela de 2% por cento sobre o débito estabelecida para a multa por inadimplemento causado por má-fé. Se faz proveitosa a transcrição do voto da Excelentíssima ministra que elucida muito bem a matéria:

Neste processo, a convenção do condomínio prevê a incidência de juros moratórios de 0,3% ao dia, após o trigésimo dia de vencimento, e multa de 2%, em caso de inadimplemento das taxas condominiais (fl. 296).

A despeito disso, o acórdão recorrido concluiu que, na vigência do Código Civil/02 devem ser aplicados os juros previstos no § 1º do artigo 1.336, ou seja, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) (fl. 297).

Todavia, infere-se da leitura do art. 1.336, § 1º, do CC/02 que: (i) devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convencionados, ainda que superiores a 1% (um por cento) ao mês; e (ii) apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros moratórios a 1% (um por cento) ao mês.

Com efeito, o referido dispositivo não limitou a convenção dos juros moratórios ao patamar de 1% ao mês como o fez expressamente com a multa, que será de até dois por cento.

Acrescente-se que, por ocasião da Lei 10.931/2004, que alterou, entre outros, o inciso I do art. 1.336 do CC/02, houve também

proposta de alteração do § 1º, o que, contudo, não ocorreu em razão do veto presidencial.

A proposição buscava manter a redação referente aos juros moratórios e dar novos contornos à multa, que passaria a ser progressiva e diária à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

As razões do veto presidencial à referida proposta ressaltam a possibilidade de cobrança dos juros moratórios acima de 1% ao mês, nos seguintes termos:

O novo Código Civil estabeleceu o teto de dois por cento para as multas condominiais, adequando-as ao já usual em relações de direito privado.

A opção do Código Civil de 2002, diploma legal profundamente discutido no Congresso Nacional, parece-nos a mais acertada, pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado. Não há razão para apenar com multa elevada condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido a dificuldade financeira momentânea.

Ademais, observe-se que **o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé. E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.**

Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens. (Mensagem n.º 461/2004, DOU 03/08/2004 – sem destaques no original)

Essa interpretação converge com a redação do art. 1.336, § 1º, do CC/02, que limita os juros moratórios ao patamar de 1% (um por cento) ao mês apenas quando a convenção do condomínio é omissa nesse ponto.

Dessarte, após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês, em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

(STJ - REsp: 1002525 DF 2007/0257646-5, relatora: ministra Nancy Andrichi, data de Julgamento: 16/09/2010, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 22/09/2010)

Ainda, o CC/02 no seu artigo 1337, *caput*, prevê que em caso de algum condômino reiteradamente descumprir seus deveres perante o condomínio, implica na possibilidade de sofrer imputação de multa correspondente até o quántuplo da dívida inadimplida (multa de 5%), independente de perdas e danos verificadas. A aplicação da referida multa dependerá da votação e aprovação, em assembleia geral, de ao menos três quartos dos condôminos.

Inovando a questão o STJ em 2015 firmou o entendimento de é possível também estender para os casos de condômino inadimplente o parágrafo único do artigo 1.337, prevê a possibilidade de aplicação de multa equivalente a dez vezes a quantia da contribuição devida (multa de 10%), na seguinte hipótese: “O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores [...]”, conforme estudo a ser aprofundado no tópico 4.3.

É necessário perceber para todas as espécies de multa que podem ser aplicadas ao condômino que não cumpre com suas obrigações condominiais suscitadas linhas acima, deve possibilitar ao inadimplente o direito constitucional do contraditório, previsto no artigo 5º, LV, CF/88, que determina o seguinte: “*aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes*”. Neste mesmo sentido tem-se o enunciado n.º 92 da Jornada de Direito Civil que ratifica a importância da efetividade do direito à autotutela do condômino, pois se trata de direito básico. Veja-se: *As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo*.

Outro relevante ponto não pode ser esquecido, é que o Código Civil de 2002 entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, e como vimos ele especificamente legisla sobre as penalidades em casos de descumprimentos de deveres por qualquer condômino, restando revogados os artigos da lei 4.591/1964 que versavam sobre a matéria. Antes da entrada em vigor do Novo Código Civil a legislação de 1964 possibilitava ao condomínio a aplicação de multa de até 20% sobre o valor do débito, quando diante de situações de descumprimento de deveres por integrantes do condomínio.

Ocorre que, uma celeuma foi criada sobre após a vigência do CC/02, a cerca de como deveriam proceder aqueles condomínios constituído e com suas convenções criadas sob a égide a lei de 1964. Deveriam continuar aplicando a regra vigente quando da criação das convenções ou utilizar a regra atual?

Iniciando a análise da controvérsia, cabe trazer à baila as regras aplicadas em outras vertentes do direito a fim de traçar um paralelo no ordenamento jurídico. Veja-se: no direito penal segue-se a máxima que a lei só pode retroagir em benefício do réu, nunca, contra este; por outro lado, no processo civil, a lei processual nova entra em vigor imediatamente, sendo aplicada inclusive aos processos em curso.

No entanto, a regra no direito civil não se equipara a nenhuma dessas. Isto, porque a lei cível retroage, salvo quando atingir ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada, segundo determina o inciso XXXVI, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, bem como o parágrafo 1º do artigo 6º da Lei de Introdução ao Direito Brasileiro.

Mas, conforme mencionado anteriormente, a convenção de condomínio tem natureza jurídica de norma institucional, aproximando mais à lei do que ao contrato, visto que sua força coercitiva se estende para além do que daqueles que a elaboraram, votaram e aprovaram, alcançando terceiros, quando levadas à registro público. Não se trata de um contrato, quiçá contrato de consumo, conforme o estudo já aprofundado a seguir, portanto, interpreto que não há o que se falar em ato jurídico perfeito, tal como entende o doutrinador renomado, Caio Mário da Silva Pereira.

Razão pela qual, a aplicação da lei de 1964 não deve ser mantida pelos condomínios existentes para os débitos surgidos a partir 11 de janeiro de 2003. Contudo, aquelas dívidas vencidas à data da entrada em vigo do novo Código poderão sofrer aplicação da multa por mora no percentual previsto pela lei de 1964, desde que assim também previsto nas respectivas convenções condominiais.

Dentre as penalidades possíveis a ser aplicada ao condômino inadimplente a penhorabilidade do bem imóvel de propriedade do condômino e integrante do condomínio, mesmo se tratando de imóvel familiar, é permitida pela legislação, através do inciso IV, do artigo 3º, da lei 8.009/90, a qual dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, de forma que onde se lê *“taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”* leia-se *“taxas condominiais”*. Confira-se:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, 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.

Em razão de débito condominial o devedor, este poderá sofrer a grave mais sanção que é a perda do imóvel através da ação judicial própria, ressalvando que em sua fase executória há possibilidade de penhora e hasta pública do bem, sem impor para tanto um determinado valor. De maneira que, se o imóvel for o único bem do devedor e, se não houver outro meio menos gravoso (artigo 805, Novo Código de Processo Civil), ao condomínio edilício é facultado requerer a penhora, bem como avaliação do imóvel para posterior expropriação, pelo valor da dívida, mesmo que esta tenha ínfimo valor em comparação ao valor do bem.

A interpretação extensiva aos débitos de natureza condominial se deve em função da construção doutrinária e jurisprudencial, tendo em vista o caráter *propter rem* da dívida, o qual se assemelha às demais dívidas consagradas no mencionado dispositivo legal. Neste sentido, tem-se a exemplo o entendimento da 2ª Seção da 3ª Turma do STJ firmado no julgamento do REsp. 147.485/MG, citado na obra dos professores Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

“Taxas de condomínio. Lei 8.009/90. Segundo entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, as dívidas provenientes de contribuições de condomínio acham-se abrangidas pela exceção contemplada no art. 3º, da Lei 8.009/90”
(STJ, AC. 3ª T., REsp. 147.485/MG, rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJU 15.5.00). (*apud* FARIAS; ROSENVALD. 2008, p. 525)

A extensão interpretativa tem o escopo de proteger o interesse coletivo do condomínio que é a manutenção e aprimoramento das instalações do condomínio, o qual se sobrepõe ao interesse individual do condômino inadimplente. De forma que, afasta qualquer possibilidade de legitimação de enriquecimento ilícito do condômino devedor, as custas da oneração da coletividade, pois exclui definitivamente qualquer possibilidade de aquele valer-se dolosamente da benesse legislativa de tutela o bem de família, violando os fundamentos e objetivos originais da Lei 8.009/90. Restando, nesta situação efetivo o princípio geral da equidade nas relações travadas entre condôminos.

A possibilidade de execução forçada da dívida recair sobre a unidade autônoma do condomínio edilício, a qual originou a dívida é entendimento pacificado no STJ, de forma que o tribunal entende que o imóvel, não obstante se trate de bem de família, sujeita-se a penhora nas ações de execução de débitos decorrentes de inadimplemento de cotas condominiais. Neste diapasão é que seguem dois julgados do STJ que refletem o entendimento consolidado neste sentido pelo Superior Tribunal:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. DÉBITO PROVENIENTE DO PRÓPRIO IMÓVEL. IPTU. INTELIGÊNCIA DO INCISO IV DO ART. 3º DA LEI 8.009/90.

1. O inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/1990 foi redigido nos seguintes termos: "Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, 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;"
2. A penhorabilidade por despesas provenientes de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar tem assento exatamente no referido dispositivo, como se colhe nos seguintes precedentes: no STF, RE 439.003/SP, Rel. Min. EROS

GRAU, 06.02.2007; no STJ e REsp.160.928/SP, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJU 25.06.01. 3. O raciocínio analógico que se impõe é o assentado pela Quarta Turma que alterou o seu posicionamento anterior para passar a admitir a penhora de imóvel residencial na execução promovida pelo condomínio para a cobrança de quotas condominiais sobre ele incidentes, inserindo a hipótese nas exceções contempladas pelo inciso IV do art. 3º, da Lei 8.009/90. Precedentes. (REsp. 203.629/SP, Rel. Min. CESAR ROCHA, DJU 21.06.1999.) 4. Recurso especial a que se nega provimento.

(STJ - REsp: REsp 1100087/MG 2008/0245657-0, relator: ministro Luiz Fux, T1 - primeira turma, data de julgamento: 12/05/2009, data de publicação: DJe 03/06/2009)

Bem como:

PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. LEI N. 8.009/90. EXEGESE. A jurisprudência das Turmas integrantes da 2ª Seção do STJ pacificou-se no sentido da possibilidade da penhora de imóvel que serve de residência à família do devedor para assegurar pagamento de dívida oriunda de despesas condominiais do próprio bem. II. Agravo improvido. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

(STJ - AgRg no Ag 355145/SP 2000/0138601-8, relator: ministro Aldir Passarinho Junior, T4 - quarta turma data de julgamento: 26/06/2001, data de publicação/fonte: DJ 19/11/2001 p. 286, LEXSTJ vol. 150 p. 16)

Ademais, a execução forçada de créditos condominiais tem mais uma garantia que majora ainda mais as chances de o condomínio credor satisfazer seu crédito, pois o Superior Tribunal de Justiça sumulou seu entendimento consolidado acerca da prevalência do crédito decorrente de encargo condominial sobre créditos de demais natureza. Para tanto, fora editada em junho 2012 a súmula de nº 478, do STJ *“na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”*.

Ainda, cumpre esclarecer que o condômino inadimplente não terá seus encargos de taxas condominiais excluídos, em caso de renúncia de qualquer de seus direitos, quando se tratar de condomínio edilício, o que difere do condomínio ordinário.

É o que prevê o parágrafo 5º do artigo 12, da Lei 4.591/64, que permanece em vigo mesmo após o CC/02: *“a renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos”*. Isto porque, as dívidas podem ser tão vultosas que ultrapassem o valor da fração ideal da unidade

autônoma, o que acarretaria enriquecimento ilícito do condômino inadimplente em prejuízo dos demais condôminos, que arcarão com o pagamento do valor excedente.

Ademais, nos condomínios edilícios estes figuram como titulares de contas de consumo quando não têm instalações de contadores individuais do consumo, a exemplo de água e gás, por unidade autônoma, o que não é exceção no nosso país. Nessas hipóteses os condôminos adimplentes são onerados quando há inadimplemento de taxas condominiais por qualquer condômino integrante da coletividade. Logo, se possível fosse a exoneração de encargos através de renúncia de fração em condomínio edilício, comprometeria de qualquer sorte os demais condôminos, pois estes não teriam equipamentos necessários para determinar qual a parcela do consumo, de água e gás, refere-se àquela fração ideal renunciada em favor do condomínio.

Ante ao exposto é visível aos olhos que o ordenamento jurídico traz previsão legal das obrigações que recaem sobre os condôminos de condomínios edilícios, assim como prevê as sanções aplicáveis em caso de violações àquelas responsabilidades, mais em específico ao descumprimento da obrigação de contribuir financeiramente com os gastos do condomínio, através do pagamento das taxas condominiais.

O rol de sanções é taxativo e claro, trazendo tão somente a possibilidade de incidência de os juros, multas, bem como o cerceamento, unicamente, do direito de participar de reuniões (nomeadamente o direito de opinar, conforme interpretação doutrinária esclarecida no tópico 3.3.4 deste trabalho), votar e ser votado, consoante prevê respectivamente os artigos: 389, 395, 1.336, §1º e 1.335, III, todo do CC/02.

Sendo, ainda, facultado aos condomínios edilícios a busca de satisfação da dívida através de execução extrajudicial ou judicial, considerando que o mesmo tem incontestável personalidade jurídica, e conseqüente capacidade postulatória, nos termos do artigo 75, inciso X do Novo Código de Processo Civil.

Portanto, lembra-se que convenções de condomínio, regimentos internos, e normas constituídas por assembleias gerais devem ser instituídas sempre em consonâncias com leis constitucionais e infraconstitucionais que versem sobre o tema, sob pena de ofensa e risco a conservação do ordenamento jurídico pátrio. Motivo pelo qual a criação de novas sanções diversas daquelas mencionadas, não encontra permissão legislativa, quiçá aquelas que limitam e ofendem direitos fundamentais.

Visto que há legalmente previsto outros meios menos gravosos (artigo 805, Novo Código de Processo Civil) de o condomínio obter o pagamento da dívida.

4. ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE A APLICAÇÃO DE PENALIDADES POR CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS, AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES – SOB A LUZ DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

Muito embora outros países prevejam em legislação própria sanções que restringem ao condômino seu direito de uso de áreas comuns, em casos de inadimplemento de despesas condominiais, tais como: Suíça, Alemanha, Guatemala, México, Bulgária e Espanha, o ordenamento jurídico brasileiro e a atual jurisprudência do STJ, não aceitam sanções dessa natureza impostas por condomínios edifícios, pois violam direitos fundamentais, primordialmente o a propriedade e sua função social, e, sobretudo, a dignidade da pessoa humana.

Ainda assim, não são exceções a ocorrência de aplicação de sanções *extra legem*, o que significa dizer fora da previsão legal, por condomínios edifícios aos seus integrantes que não estejam quites com suas obrigações financeiras, necessárias à manutenção e aprimoramento das instalações da edificação. O que enseja inúmeras ações judiciais movidas pelos condôminos lesados, em busca de tutela jurisdicional.

De plano, cumpre esclarecer que não há incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas entre condôminos, isto porque não é possível vislumbrar a personificação das figuras típicas e essenciais à formação da relação de consumo, qual seja, fornecedor e consumidor. Entre os condôminos nada há além de relações cíveis, pois de um lado não há prestação de serviço pelo condomínio, bem como de outro os condôminos são os instituidores do condomínio, ou seja, da convenção, do regimento interno, das regras e penalidades, assim como são os prejudicados com as aplicações de penalidades por descumprimentos das regras por eles próprio estabelecidas, ao mesmo tempo que são os destinatários das mesmas multas, juros e encargos aplicados.

Portanto, seguindo o entendimento do STJ sobre esta questão, consoante julgados em destaque abaixo, não assiste lógica jurídica fundamentar no Código de Defesa do Consumidor as impugnações de obrigações e penalidades impostas pelo condomínio ao condômino, quando por estes consideradas exageradas. Visto que, frise-se, as relações entre condomínio e condôminos tem clara natureza cível, as quais são regidas pelo Código Civil de 2002, lei 4.591 de 1964, convenções de

condomínio (que têm natureza jurídica de norma jurídica institucional) e demais normas internas já apontadas no tópico 3.3.2. Senão confira:

CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. COMPETÊNCIA. JUIZADO ESPECIAL. MULTA 20%. INAPLICABILIDADE, IN CASU, DO CDC. – A competência do Juizado Especial é relativa, sendo facultada ao autor a opção pelo ajuizamento do pedido junto à Justiça Comum. Precedentes. – Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e Condôminos. Precedentes. Recurso especial não conhecido.

(STJ – Resp: 280193 SP 2000/0099296-8, relator: ministro Barros Monteiro, data do julgamento: 22/06/2004, T4 – quarta turma, dada de publicação: DJ 04.10.2004 p.302)

Bem como:

CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC - INOCORRÊNCIA - PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO - ADMISSIBILIDADE - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - **CDC - INAPLICABILIDADE** - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL DE 2002 DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO POR INCOMPATIBILIDADE - JUROS DE MORA - NÃO PACTUADO - APLICAÇÃO DA TAXA LEGAL - COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS - TERMO INICIAL - A PARTIR DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA - PRESTAÇÃO PERIÓDICA - INCLUSÃO DA PARCELAS VINCENDAS ENQUANTO DURAR A OBRIGAÇÃO. 1 - Inexiste afronta ao art. 535, II, do CPC quando o v. acórdão recorrido, a par de não mencionar expressamente os dispositivos legais, apreciou a matéria inserta nos mesmos, configurando, pois, o chamado prequestionamento implícito, admitido por esta Corte. 2 - A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às **relações** jurídicas existentes entre **condomínio** e **condôminos**. 3 - In casu, a Convenção Condominial fixou a multa, por atraso no pagamento das cotas, no percentual máximo de 20%, permitido pelo art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, que tem validade para as cotas vencidas até a vigência do novo Código Civil, quando então passa a ser aplicado o percentual de 2%, previsto no art. 1.336, § 1º. 4 - Uma vez não pactuada a taxa de 1% ao mês, os juros moratórios devem se ater à taxa legal, ou seja, 0,5% ao mês. 5 - A correção monetária é devida, desde o vencimento do débito, pena de beneficiar a condômina inadimplente em prejuízo daqueles que pagam em dia sua obrigação, bem como de promover o enriquecimento ilícito sem causa do devedor. 6 - Possuindo a cota condominial exigibilidade imediata, porquanto dotada de liquidez e certeza, a simples ausência de pagamento por parte da recorrente já é capaz de configurar a mora solvendi. Em se tratando ainda de mora ex re, impõe-se a aplicação da regra *dies interpellat pro homine*, consagrada no art. 960 do CC/16, em que o próprio termo faz as vezes da interpelação. Dessarte, correta é a estipulação de juros de mora desde o vencimento de cada prestação. 7 - Consistindo as cotas

condominiais prestações vincendas, se não pagas, enquanto durar a obrigação. Precedentes. 8 – Recurso conhecido e provido, em parte, para reduzir os juros moratórios à taxa legal de 0,5% ao mês, bem como limitar em 2% a multa moratória das parcelas vencidas a partir da vigência do novo Código Civil.

(STJ – Resp: 679019 SP 2004/0107654-4, relator: ministro Jorge Scartezzini, data de julgamento: 02/06/2005, T4 - quarta turma, data de publicação: DJ 20/06/2005 p. 291)

Se, por ventura, houver alguma relação jurídica de consumo que envolva o condomínio será firmada com terceiros contratados para a prestação de serviços, no caso estes serão os fornecedores e aqueles consumidores na relação de consumo firmada neste contexto.

Embora a vastidão abrangida pelos institutos em exame, despontando os pontos de grande complexidade, vai se firmando e consolidando certa uniformidade no tratamento jurídico. Revelam em especial os tribunais linhas comuns e iguais ao apreciar grande quantidade de assuntos, como nos que focam, dentre outros também importantes, o registro da incorporação, os contratos de venda de frações ideais e unidades, os encargos da mora no cumprimento das obrigações, a resolução dos contratos, as condutas dos condôminos no interior do condomínio, os instrumentos de cobrança, a prestação de contas do síndico e do incorporador.

No entanto, a dinâmica dos fatos da vida impõe sempre novos raciocínios e adaptações à realidade, mormente em questões relativas a condutas dos condôminos, às penalidades mais rigorosas na violação de deveres condominiais e à segurança dos adquirentes enquanto se desenvolve a incorporação, apesar da instituição da afetação do patrimônio, que não se mostra suficiente para trazer total tranquilidade. (RIZZARDO, 2015, p.XVI).

Ante ao cenário de vastidão de processos judiciais neste sentido, é que será analisado a seguir entendimentos consolidados do Superior Tribunal de Justiça, favoráveis aos condôminos, que por vezes são lesados na esfera da sua dignidade humana e do direito de propriedade em todas as suas acepções e desdobramentos.

4.1. REsp 1.401.815/ES

Inicialmente será analisado o julgamento do recurso especial nº 1.401.815 - ES (2013/0296424-0), ocorrido em 2013, que teve como relatora a ministra Nancy Andrighi. No polo Recorrente figurava-se a condômina lesada pela desprogramação dos elevadores que davam acesso a sua unidade autônoma, em razão da

inadimplência de taxas condominiais; e no polo recorrido da demanda encontrava-se o condomínio edilício que aplicou tal sanção, prevista em convenção condominial. De plano cumpre a leitura da ementa do referido acórdão:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. **INADIMPLENTO 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.

ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. (grifado)

(STJ – Resp 1401815/ES 2013/0196424-0, relatora: Ministra Nancy Andrighi, data de Julgamento: 03/12/2013, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 13/12/2013).

Por consequência de inadimplemento de apenas 2 (dois) meses das despesas condominiais, no importe de aproximadamente R\$ 3.000,00 (três mil reais) cada, e

apesar de a condômina faltante jamais ter atrasado anteriormente o pagamento das cotas condominiais, sofreu aplicação da decisão da assembleia geral de moradores que determinava restrição do direito de utilizar os elevadores para aqueles integrantes inadimplentes por mais de 30 (trinta) dias. Restando evidente a desproporcionalidade e ilegalidade da penalidade imposta pelo condomínio, a qual além de não refletir a espécie de sanção autorizada por lei fora aplicada desconsiderando as peculiaridades do caso em questão que evidenciam não ser a recorrente devedora contumaz, portanto não havia, ainda, na sua conduta efetiva gravidade a integralidade do condomínio.

O síndico do condomínio, por sua vez, cumpriu decisão tomada por assembleia geral, atuando de acordo com o previsto no artigo 1.348, IV, do Código Civil de 2002 (*competete ao síndico: [...] cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia*), e determinou que os elevadores fossem “desprogramados”, impedindo, então, que estes parassem no andar em que se situava unicamente a unidade autônoma da moradora. Fazendo com que ela e seus familiares fossem obrigados a utilizar apenas as escadas para subir e descer oito lances de escada. Porém, ponderação e razoabilidade é recomendável ao síndico, uma vez que já houve na jurisprudência brasileira o reconhecimento de crime de exercício arbitrário das próprias razões, artigo 345, do Código Penal, e a responsabilidade recai exclusivamente sobre o síndico (apelação nº 909.125 - data julgamento: 15/12/1.994 - relator: Damião Cogan - 1ª câmara- TACR-SP).

A ministra Nancy Andrighi julgou abusiva a medida coercitiva que foi instituída em assembleia e aplicada no intuito de buscar a satisfação das cotas condominiais em atraso, haja vista que feriu gravemente a dignidade da pessoa humana, não obstante a faculdade conferida aos condomínios edifícios de cobrar o encargos condominiais através da via judicial, tendo à eles garantido, inclusive, a penhora do imóvel, consoante explanado no tópico 3.3.5, sendo o caso, com posterior realização hasta pública. Portanto, concluiu a relatora em voto acompanhado pela unanimidade da turma, que o condomínio recorrido reprogramasse os elevadores, bem como indenizasse a recorrente pela ofensa moral sofrida, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Isto porque, as sanções permitidas por lei à serem aplicadas ao condômino que esteja inadimplente para com sua obrigação de efetuar pagamento das despesas condominiais, são, tão somente, de natureza pecuniária, salvo a única restrição de

direito de participar de reuniões, especificamente o direito de opinar, votar e ser votado, conforme já tratado em tópicos anteriores.

Ademais, a autonomia de vontade dos condôminos presente na elaboração das normas internas dos condomínios edilícios não é irrestrita. Os limites são as leis, devendo as normas internas obediência e não ofensa às legislações do ordenamento jurídico brasileiro, sendo é vedado qualquer tipo de excesso cometido pelos condomínios edilício, como meios de coerção ao cumprimento da obrigação de pagar, visto que os meios aceitos são aqueles que estritamente previstos em lei, e que são facultados às convenções cominar.

Sanções restritivas de direitos em casos de débitos condominiais, que não aquela prevista no artigo 1.335, III, do CC/02, além de serem contrárias a natureza jurídica das penalidades previstas em lei, a exemplo daquelas que vedam a utilização de áreas e equipamentos comuns, como elevadores, piscina e sauna, ofendem, sobretudo, a Constituição Federal de 1988, em razão de ferir os direitos fundamentais dos condôminos.

Causa indignação que ainda haja condomínios edilícios que insistam em realizar restrições ilegais de direitos dos condôminos não quites com o pagamento de quotas condominiais, não obstante as garantias legais que asseguram a satisfação do crédito, pois os débitos condominiais podem dá margem a uma execução real, que incida sobre a unidade autônoma, porém nunca podendo refletir-se sobre a pessoa do devedor.

Cumprе esclarecer que não se trata de defesa do inadimplente em prejuízo à coletividade, o que se defende é a restrita aplicação das normas legais para a matéria, a qual, frisa-se, prevê os deveres dos integrantes do condomínio, assim como as penalidades impostas em caso de descumprimento, logo, a autonomia de vontade da coletividade encontra restrição em outras normas de direito cogente. Portanto aquela deve ser exercida de forma a não ofender os direitos fundamentais, evitando a ocorrência abusos de poder dos condomínios, sob pena de invalidade, pois legalmente reprovável e, combatido arduamente pelos tribunais brasileiros, em uma tendência incontrolável que não passa despercebida.

Os direitos fundamentais que são frequentemente violados quando da existência e da aplicação de normas que restringem direitos de uso e gozo de elevadores e áreas comuns do empreendimento dos condôminos inadimplentes são

o direito de propriedade e sua função social, moradia e, sobretudo, isonomia e dignidade da pessoa humana.

O direito de propriedade é um direito complexo que apesar de não encontrar expressamente a definição do seu conceito do Código Civil de 2002, é instrumentalizado pelo domínio, e possibilita ao seu titular o exercício de 4 (quatro) atributos consubstanciados na faculdade de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, nos termos do artigo 1.228, CC: *“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*.

O voto da ministra relatora, acompanhado pela unanimidade da terceira turma do STJ, enquadrou o uso dos elevadores para acesso à unidade autônoma pela condômina recorrente e sua família, na qualidade de serviço essencial. Portanto, a supressão desse serviço acarreta sacrifício exagerado do direito de propriedade, pois inviabiliza a utilização e gozo do bem, atributos daquele direito de propriedade, e por isso resta caracterizada a violação dos referidos preceitos constitucionais. Não podendo ser considerada como mera suspensão de conforto.

Portanto, restrição de gozo dos elevadores que dão acesso à unidade autônoma impedem o exercício da propriedade plenamente (alodial), se trata de uma propriedade fracionada forçada, pois ocorre independente a vontade do seu titular, o que não é admitido pelo ordenamento jurídico.

A invalidade da medida restritiva em análise, qual seja proibição de elevadores de uso comum dos condôminos, tem uma simples justificativa, a qual se pauta no conceito de condomínio edilício, pois este se configura a partir de uma mistura de propriedades, individual e comum, sendo uma modalidade de domínio *sui generis*, haja vista que coexiste em conjunto tanto a propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas e a propriedade coletiva de áreas comuns. De forma que a propriedade de uma unidade autônoma em um empreendimento edilício engloba não só a propriedade individual da unidade em si, mas também uma parcela sobre a coisa comum, calculada, em regra, pelo critério de fração ideal.

Portanto, o uso de sanções do tipo em análise, que retira do condômino seu direito de uso e gozo de equipamento de uso e propriedade comum, põe em risco a própria estrutura organizacional escolhida, condomínio edilício, pois a propriedade edilícia nada mais é do que a junção de propriedade individual e coletiva, uma vez excluída esta rompe-se ilegalmente com o conceito de condomínio edilício.

O tratamento desigual conferido à devedora quando da desprogramação dos elevadores de acesso a unidade autônoma da condômina inadimplente configura tratamento desigual e ofensivo a sua honra subjetiva e objetiva, contrariando o preceito fundamental da Constituição Federal de 1988, de que todos os brasileiros e estrangeiros são iguais, e têm, garantido, dentre outros o direito de propriedade e igualdade, previstos no artigo 5º, *caput*. Assim, como viola o inciso III do mesmo dispositivo, pois confere tratamento degradante ao inadimplente condominial, também vedado pela Carta Magna:

Artigo 5º, *caput*, CF/88: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...]. inciso III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante

Neste diapasão leciona Luiz Antônio Scavone Júnior:

O fato de o condomínio estar inadimplente não autoriza o rompimento de 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 condomínio 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 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.

Compartilho do entendimento do Superior Tribunal de Justiça que, julgou ser indubitável que a exposição indevida da condição de inadimplente da condômina recorrente através da supressão do seu acesso aos elevadores causou-lhe abalo psicológico de gravidade superior a um mero dissabor corriqueiro, justificando indenização, configurando *dano in re ipsa*, pela mera violação do direito da personalidade. Assim sendo, é que destaco o trecho do voto da nobre ministra relatora:

[...] a medida imposta pela assembleia geral não apenas evidenciou o inadimplemento da recorrente perante os moradores e empregados do condomínio, como também perante seus familiares e amigos que, ao se dirigirem a sua residência, perceberam a situação de devedora da recorrente ao não poderem se utilizar do elevador, em pleno funcionamento para os demais apartamentos. (STJ – Resp 1401815/ES 2013/0196424-0, voto da relatora: Ministra Nancy Andrighi, data de Julgamento: 03/12/2013, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 13/12/2013, p. 8).

É uma situação vexatória ao condômino devedor excede a proporcionalidade e razoabilidade, se assemelha a divulgação pública dos condôminos inadimplentes em murais informativos afixados em áreas comuns do condomínio. Os avisos ostensivos e “desprogramação” dos elevadores têm o nítido ânimo de constranger ilegalmente o devedor, e atingem diretamente a dignidade da pessoa humana e os direitos de personalidade do indivíduo.

Por fim, o voto, ainda, trouxe à baila a impossibilidade comparativa entre a suspensão uso essencial dos elevadores e a suspensão de serviços essenciais, exemplo de água, energia e gás, pelo Estado, através de concessionárias de serviço público. Em razão de que esta prestação é regida pelas regras de direito público, no qual o particular encontra-se em posição de sujeição em face da Administração Pública, o que não ocorre nas relações entre particulares, de acordo com a teoria da eficácia horizontal obrigatória dos direitos fundamentais, vide tópico 2 deste trabalho.

Após o julgamento do presente REsp é possível notar o seguimento do mesmo entendimento pelos tribunais pátrios, em atenção a busca pela uniformização jurisprudencial dos tribunais, promovendo maior segurança jurídica, porém analisando as peculiaridades de cada caso concreto e aplicando os precedentes quando houver similitude entre os julgados no que tange à *ratio decidendi*, e a decisão utilizada como lastro para a decisão seguinte tenha o condão de transcender o caso concreto nela apreciado.

Para tanto segue alguns exemplos à título demonstrativo. Primeiro o julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

RESPONSABILIDADE CIVIL CONDOMÍNIO EDILÍCIO
SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO D'ÁGUA SENTENÇA DE
EXTINÇÃO, quanto ao pedido de exibição de documentos (com
fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil), E DE
IMPROCEDÊNCIA, quanto aos demais pedidos Cobrança do
condômino inadimplente deve ser realizado pela via própria, sem
privá-lo de serviço essencial Violação ao direito da propriedade e à
dignidade da pessoa humana Convenção condominial não dispõe
acerca da suspensão da prestação de serviço ao condômino

RECURSO DO AUTOR NÃO CONHECIDO (QUANTO AO PEDIDO PARA A MANUTENÇÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE PROCESSUAL) E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO, PARA DECLARAR A INVALIDADE DA DECISÃO ASSEMBLEAR (RELATIVA À INTERRUÇÃO NO FORNECIMENTO D'ÁGUA), QUANTO AO AUTOR, E CONDENAR AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 7.500,00

(TJ-SP - APL: 00399028920128260405 SP 0039902-89.2012.8.26.0405, Relator: Flavio Abramovici, data de Julgamento: 27/05/2014, 2ª Câmara de Direito Privado, data de Publicação: 27/05/2014)

Assim como, jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

COMINATÓRIA - OBRIGAÇÃO DE FAZER - CONDOMÍNIO - INADIMPLÊNCIA - CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA - AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA - ARBITRARIEDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO NOS TERMOS DOS §§ 3º E 4º DO CPC - REDUÇÃO. 1. O corte arbitrário do fornecimento de água para compelir o condômino a pagar taxa condominial consubstancia medida drástica, ante a existência de outros meios para atingir o adimplemento do débito. 2. Os honorários advocatícios fixados na sentença devem ser modificados quando não se adequarem aos parâmetros traçados pelo art. 20 §§ 3º e 4º do CPC.

(TJ-MG - AC: 10148100001962001 MG, Relator: Mota e Silva, Data de Julgamento: 05/08/2014, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/08/2014)

Por último, porém não menos relevante o Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas:

CONDÔMINO INADIMPLENTE. ILEGALIDADE NA SUPRESSÃO NO FORNECIMENTO DE ÁGUA E RESTRIÇÃO AO USO DE ELEVADOR REALIZADO PELO CONDOMÍNIO. NÃO SE PERMITE SANÇÕES IMPOSTAS PELO CONDOMÍNIO ALÉM DAS JÁ PREVISTAS EM LEI. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(TJ-AL - AI: 08041685920158020000 AL 0804168-59.2015.8.02.0000, Relator: Des. Alcides Gusmão da Silva, Data de Julgamento: 10/12/2015, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 14/12/2015)

Compartilho do entendimento do STJ pacificado através deste julgamento ora analisado. Pois a premissa da autonomia de vontade dos condôminos na elaboração de normas internas esbarra nos limites impostos pelo direito de propriedade e sua função social, moradia, isonomia e dignidade humana. E, em razão de violação destes é que não é válida norma que autoriza a suspensão de serviços essenciais ao condômino inadimplente, como meio de coação para satisfação do crédito, haja vista

as penalidades previstas legalmente em o rol taxativo, bem como, os meios também legais que facilitam demasiadamente a execução da dívida.

4.2. REsp 1.564.030/MG

De início é importante esclarecer que na época do julgamento do tópico anterior, ano de 2013, o entendimento do STJ acerca da configuração de ato ilícito, portanto inválido, violador de preceitos fundamentais e configurador do dano moral *in re ipsa*, ocorria apenas quando as restrições indevidas eram aplicadas apenas para uso e gozo de bens e serviços de natureza essencial.

A partir do julgamento do REsp 1.564.030/MG em 2016 o STJ superou aquele entendimento que apenas proibia sanções que restringiam direito de uso das coisas essenciais, ampliado reprovação para restrições de uso e gozo indistintamente sobre todas as áreas comuns, seja essencial ou, inclusive de caráter supérfluo, a exemplo de piscina, sauna, salão de festas e espaço gourmet, pois em qualquer hipótese há violações dos mesmos preceitos fundamentais (propriedade e sua função social, moradia, isonomia e dignidade da pessoa humana).

O julgamento do recurso especial nº 1.564.030/MG (2015/0270309-0), ocorrido em agosto de 2016, teve como recorrente o condomínio inconformado com a condenação que determinou que o mesmo autorizasse o acesso e utilização do clube do condomínio, pela condômina inadimplente e seus familiares, além de indenizá-la pelos constrangimentos sofridos no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas

sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

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

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quántuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

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

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

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

4. **A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo**

propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana. 5. Recurso especial improvido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. (grifado)

(STJ - REsp 1.564.030/MG 2015/0270309-0, relator: ministro Marco Aurélio Bellizze, data de Julgamento: 09/08/2016, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 19/08/2016)

Nessa esteira de entendimento é que é mister trazer a este trabalho as palavras do doutrinados Hércules Aghiarian, que ressalta que as sanções adotadas pelos condomínios em casos de inadimplência devem ser compatíveis com os critérios legais, por mais que alguns discordem é essencial que entendamos que o Direito tem seus princípios, e o respeito obrigatório por todos, haja vista que vivemos dentro em um Estado Democrático de Direito, em que a lei se aplica a todos indistintamente. Veja-se:

“De toda sorte, observa-se que as penalidades a que a lei circunscreveu imputar-se ao condômino faltante são as de caráter patrimonial. Dá-se notícia de certo condômino que se viu proibido de usar 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 a mais importante que a realidade. Mas critérios são critérios, e se não é possível impedir o condômino faltante, com suas obrigações condominiais de cunho patrimonial apenas, de usar a garagem ou as áreas comuns como um todo, não só poderias conceber, sem critério legal, que se lhe proibisse de usar as 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 a ação de cobrança, não impedi-lo de usar as áreas comuns ou outra sorte de constrangimento”. (AGHIARIAN, 2012, p. 243)

Apesar de nobre a tese do doutrinador de defender a supremacia das leis que tratem sobre a matéria, de forma a rechaçar previsões normativas do microsistema condominial que versem em contrário, o qual é o mesmo entendimento sustentado neste trabalho, cabe aqui inserir crítica aos seguintes trechos retirados da citação acima, qual sejam: *“É verdade que abusos há e a aparência, em certas pessoas, é a mais importante que a realidade”*; *“Soa mal, que alguém viva além de suas posses,*

mas o Direito tem seus princípios”. Isto porque, ambos refletem entendimento já superado pelo STJ de que tão somente as restrições do direito de uso e gozo de bens e serviços essenciais eram vedadas pelo Superior Tribunal, em casos de inadimplência de taxas condominiais.

Ocorre que o entendimento do STJ acertadamente ampliou-se, passando a abarcar como ilegal a vedação a toda e qualquer bem ou serviço de propriedade e uso comum, não mais utilizando o critério da essencialidade, tal como esclarecido na introdução deste tópico, bem como demonstrado através do seguinte trecho extraído do REsp 1.564.030/MG:

A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana. (STJ - REsp 1.564.030/MG 2015/0270309-0, relator: ministro Marco Aurélio Bellizze, data de Julgamento: 09/08/2016, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 19/08/2016, p. 2)

Isto porque, o direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação atribuída, não decorre da situação de adimplência das despesas condominiais. Mas simplesmente do fato de que a legislação pertinente declara que, inseparavelmente, a unidade imobiliária abrange uma fração ideal no solo, efetivado pela própria unidade autônoma e pelas outras partes comuns, identificada de forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio, (vide a seguir o §3º do artigo 1.331, do CC/02), em outras palavras, a propriedade da unidade imobiliária compreende, inseparavelmente, a correspondente fração ideal de todas as partes comuns.

§ 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.

Para a e hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o CC/02 (artigos 1.336 e 1.337) impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância. Por tanto, independentemente de previsão em convenção de condomínio, regimento interno ou outra norma criada pelos condôminos, não poderá ser proibida, por consequência de inadimplência o uso e acesso do condômino faltante, seus

familiares e amigos de áreas comuns, ainda que destinadas tão somente ao lazer, sob pena de ofensa aos direitos e garantias constitucionais de propriedade e sua função social, moradia, isonomia e dignidade humana.

Não se trata de proteção ou apoio à inadimplência das obrigações mensais para manutenção e melhoramento do empreendimento, notadamente que o Código Civil de 2002 manteve a reprovação desta conduta que refletindo o que já era rechaçado pela lei 4.591/64. E, para coibir a ocorrência dessas situações que prejudicam a saúde financeira e estrutural do condomínio edilício é que o Código prevê, nos artigos 389, 395, 1.336, §1º e 1.335, III, penalidades facultadas aos condomínios sua inserção em convenções de condomínio e aplicação aos devedores.

O voto do relator Marco Aurélio Bellizze foi acompanhado pela unanimidade dos ministros da terceira turma do STJ, e nele foi ressalvada a esdrúxula interpretação do condomínio ao artigo 1.334, IV, do CC/02, na tentativa de justificar a imposição de restrição acesso e uso das áreas comuns de lazer pelos integrantes devedores, que é imprescindível destacar aqui a fim de elucidar na prática a prevalência da hierarquia do Código Civil e da Constituição Federal, na hipótese de conflito de normas tratado do tópico 3.3.2:

[...] apesar de serem previstas as penalidades pecuniárias no art. 1.336, § 1º, CC as quais o acórdão mencionou, o legislador previu, ainda, soberania à Convenção de Condomínio no que concerne a determinar sanções a que os condôminos ou possuidores estão sujeitos, visando possibilitar o convívio social e patrimonial harmônico. [...] "na lide em comento, a limitação sofrida pela Recorrida se dá somente na impossibilidade de utilização do Centro Esportivo do Condomínio. Não houve, pois, limitação para com a Recorrida de acesso à sua unidade, às escadarias, às vias de acesso para a sua unidade, vaga de garagem, interfone, água, gás, portaria, nem seu direito constitucional de ir e vir, isto é, não houve restrição aos elementos essenciais para que o condomínio tenha sua função social cumprida nos escopos do direito à moradia e da propriedade" [...] se a Convenção de Condomínio não apresenta vícios nem nulidades, gozando da autonomia dada pelo Código Civil para estipular penalidades, não infringe a Carta Magna, nem a legislação infraconstitucional (nem mesmo o próprio Código Civil, não há fundamento jurídico algum que possa desnaturalizar sua força vinculante perante o condômino, no caso a recorrida. (STJ - REsp 1.564.030/MG 2015/0270309-0, relator: ministro Marco Aurélio Bellizze, data de Julgamento: 09/08/2016, T3 - terceira turma, data de Publicação: DJe 19/08/2016, p. 5)

Em seguida, acertadamente, o nobre relator fundamentou que a citada interpretação do inciso IV do artigo 1.334, do CC/02 é equivocada, pois o referido dispositivo legal dispõe quais as matérias podem ser tratadas na convenção de condomínio, inclusive as penalidades a serem arbitradas em caso de descumprimento de obrigações, também elencadas no código, pelos condôminos. Em momento algum o referido dispositivo legal atribui à convenção de condomínio poder discricionário acerca do que pode nela constar, quiçá concedeu a mesma soberania suficiente para ditar regras de sanção diversas daquelas previstas na lei específica, ou seja, *extra legem*.

Toda regra tem o seu propósito, e a regra da obrigatória restrição da convenção aos limites impostos pela lei específica, Código Civil de 2002, e pela Carta Magna de 1988 encontra fundamento na tutela dos direitos fundamentais da propriedade e sua função social, moradia e dignidade humana. Portanto, o penoso tratamento conferido à esta condômina faltante com suas obrigações condominiais se demonstra demasiadamente ofensiva a tais direitos, além de restar clarividente a intenção reprovável da coletividade de expor a recorrida a constrangimento evitável.

Nessa linha de entendimento destaca-se abaixo as palavras do doutrinador Luiz Antônio Scavone Junior:

A aplicação de outras sanções afronta os direitos fundamentais dos condôminos, ainda que prevista em convenção, notadamente aquelas que vedam a utilização do imóvel e de áreas e equipamentos comuns. Isto porque os direitos fundamentais do condômino, 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. (JÚNIOR, Luiz, 2015, p. 848)

Os limites penais estão definidos em lei específica, não podendo os condomínios excedê-los. E, se não houvessem o entendimento do STJ extensivo às áreas comuns, do qual compartilho, práticas desta natureza, as quais representam autotutela dos condomínios, ou seja, justiça com as próprias mãos, teríamos um cenário de retrocesso civilizatório, em que prevaleceria a lei do mais forte, ao custo preço de violação de direitos e garantias fundamentais do devedor. Em detrimento aos meios administrativos (aplicação de multa e juros) e judiciais (ação executória, penhorabilidade do bem, preferência do crédito condominial sobre o hipotecário), de fazer valer a satisfação do crédito.

Em seguida ao julgamento deste REsp pelo STJ tribunais estaduais adotaram o mesmo entendimento, utilizando o presente julgado como precedente capaz de influenciar a decisão de outros tribunais em casos concretos semelhantes, em nome da segurança jurídica alcançada através da uniformização de jurisprudência entre os tribunais pátrios. O que é possível constatar através de exemplos destacados a seguir. Primeiro o julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

CONDOMÍNIO. RESTRIÇÃO DO USO DE ÁREAS COMUNS À CONDÔMINA INADIMPLENTE. ILEGALIDADE. O impedimento do acesso do condômino inadimplente a áreas de uso comum, tais como salão de festas, caracteriza conduta ilegal. Possibilidade de cobrança por outros meios, de acordo com as disposições do Código Civil. Precedentes deste Tribunal e do C. STJ. Reforma da r. sentença. RECURSO DA AUTORA PROVIDO.

(TJ-SP - APL: 00231444620138260002 SP 0023144-46.2013.8.26.0002, Relator: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 22/11/2016, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/11/2016)

Em seguida o julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

DECISÃO: ACORDAM os integrantes da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Relatora. EMENTA: CÍVEL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.RESTRIÇÃO À LIVRE UTILIZAÇÃO DE ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO. PRELIMINAR EM CONTRARRAZÕES.SUPOSTA NULIDADE DA SENTENÇA POR ACOLHIMENTO DE PEDIDO NÃO FORMULADO (JULGAMENTO EXTRA PETITA). NÃO OCORRÊNCIA.NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO LÓGICO- SISTEMÁTICA DA INICIAL. PRECEDENTES. PLEITO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER QUE CONSTA DO CORPO DA EXORDIAL, EMBORA NÃO TENHA SIDO ESPECIFICADO AO FINAL. ALEGAÇÕES DO APELADO NÃO ACOLHIDAS.MÉRITO. CONDOMÍNIO QUE NÃO CADASTRA AS DIGITAIS DOS MORADORES DE UMA DAS UNIDADES NO SISTEMA BIOMÉTRICO DE SEGURANÇA DO EDIFÍCIO, EMBARAÇANDO O ACESSO E A CIRCULAÇÃO PELO ELEVADOR SOCIAL É DETERMINADAS ÁREAS COMUNS. CONDUTA ILÍCITA CARACTERIZADA.INADIMPLÊNCIA DE TAXAS CONDOMINIAIS QUE NÃO EXCLUI A ILICITUDE DO ATO, PORQUANTO HÁ SANÇÕES ESPECÍFICAS PREVISTAS PARA TAL SITUAÇÃO. VIOLAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DE USO DAS PARTES COMUNS. DANO MORAL DECORRENTE DA OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE E DOS TRANSTORNOS COTIDIANOS.DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. VALOR DA

INDENIZAÇÃO. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO QUE RECOMENDAM EXTREMA PARCIMÔNIA NA FIXAÇÃO DO MONTANTE. GRAVIDADE MODERADA DA OFENSA. INADIMPLENTO DE VÁRIAS OBRIGAÇÕES DE CARÁTER PECUNIÁRIO E DE CONVIVÊNCIA GERAL PELOS CONDÔMINOS AUTORES. QUANTIA ELEVADA QUE PENALIZARIA DUPLAMENTE A COLETIVIDADE DO CONDOMÍNIO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO ARBITRAMENTO. JUROS DE MORA DESDE O EVENTO DANOSO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDISTRIBUÍDOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - AC - 1369811-4 - Curitiba - Rel.: Lilian Romero - Unânime - - J. 09.02.2017)

(TJ-PR - APL: 13698114 PR 1369811-4 (Acórdão), Relator: Lilian Romero, Data de Julgamento: 09/02/2017, 10ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1989 15/03/2017)

Por fim, o julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER C/C COM REPARAÇÃO DE DANOS. SUPOSTO INADIMPLENTO. TAXAS CONDOMINIAIS. RESTRIÇÃO DE DIREITOS DO CONDÔMINO DE ADENTRAR NA UNIDADE RESIDENCIAL E CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. RESTRIÇÃO AO DIREITO DE LIBERDADE E PROPRIEDADE. O FATO DE O CONDÔMINO ESTAR INADIMPLENTE NÃO PERMITE QUE LHE SEJAM PROIBIDOS ALGUNS DIREITOS RELEVANTES PARA SUA EXISTÊNCIA. DANO MORAL CONFIGURADO. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. A INDENIZAÇÃO DEVE ATENDER AO PRINCÍPIO PEDAGÓGICO DA PUNIÇÃO, PARA COIBIR ATOS ILEGAIS. NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. HONORÁRIOS FIXADOS SOBRE O VALOR DA CAUSA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO PARCIALMENTE. SENTENÇA REFORMADA. 1. A controvérsia em apreço reside na responsabilidade ou não da ré, aqui apelante, pelos prejuízos sofridos pelo autor de ordem moral decorrentes do constrangimento sofrido quando foi impedimento de entrar em seu apartamento, sob a alegação de que existiam taxas condominiais atrasadas, bem como ter suportado corte no fornecimento de água. 2. Na hipótese em apreço, as alegações do autor podem ser comprovadas com a documentação de fls. 26-75, onde demonstram que a parte recorrente se recusou, inclusive, ao cumprimento de determinação judicial emanada pelo Juízo a quo que determinou, sob pena de multa, a entrada do autor ou de pessoas por ele autorizadas no seu apartamento, bem como que não mais detenha, indevidamente, bens de propriedade do demandante. 3. In casu, não há dúvida que a atitude do recorrente é de flagrante ilegalidade, posto que não se pode impedir, salvo em caso de segurança, para garantia de todos os condôminos, a entrada do recorrido em sua unidade residencial, como meio de coerção para o pagamento de taxas condominiais em atraso.

Há meios legais e jurídicos de efetuar esta cobrança. 4. O arbitramento da indenização pelo dano moral deve sempre ter o cuidado de não proporcionar, por um lado, o enriquecimento ilícito do autor em detrimento do réu, nem por outro, a banalização da violação aos direitos do consumidor. Também deve ser considerada a dupla finalidade do instituto, qual seja, a reparatória em face do ofendido e a educativa e sancionatória quanto ao ofensor. 5. Desta feita, em face desses critérios, levando em conta ainda os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, o valor da indenização por danos morais em 15 (quinze) salários mínimos se mostra excessivo, razão pela qual a reduzo e a fixo na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). 6. Insurge-se o apelante acerca da fixação dos honorários advocatícios, posto que acredita que devem ser fixados sobre o valor da causa e não da condenação. Da releitura da sentença de mérito prolatada (fls. 93-99), verifica-se que na parte dispositiva do decisum restou determinado a fixação dos honorários advocatícios em 10% (dez) sobre o valor da causa, equivocou-se, portanto, o recorrente quanto a sua irresignação em relação a prestação sobre a qual deve recair tal determinação. Assim, não conheço do ponto específico, posto que não restou observado a incompatibilidade de seu inconformismo com o que foi determinado na sentença hostilizada. 7. Recurso conhecido em parte e provido parcialmente. Sentença reformada parcialmente. ACORDÃO ACORDA a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, à unanimidade, em conhecer em parte do Apelo interposto, e nessa parte dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Relatora.

(TJ-CE - APL: 00243133420108060001 CE 0024313-34.2010.8.06.0001, Relator: MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 22/11/2017)

4.3. REsp 1.247.020/DF

Conflitos no que concerne a aplicação de penalidades para os casos de descumprimento da obrigação mensal de pagar de taxas condominiais, não se encerram nas hipóteses destacadas acima, as quais demonstram a ilegalidade da aplicação de sanções *extra legem*.

Eles ocorrem também em alguns casos em que no bojo das convenções condominiais, além da incidência de juros, era prevista a majoração de multa moratória para até dez vezes o valor da dívida, ou seja 10% (dez por cento), quando dentre os condôminos houver devedor contumaz, o que, por vezes, causou insatisfação daqueles que sofriam sua aplicação, dando ensejo a diversas ações judiciais sobre a legalidade desta sanção.

A previsão desta majoração pela lei interna do condomínio é decorrência de uma interpretação extensiva da regra prevista no Código Civil de 2002, artigo 1.337,

parágrafo único. No qual está previsto que será aplicada multa no montante equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da taxa condominial mensal, para as hipóteses de condômino de comportamento antissocial reiterado, com a capacidade de gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores:

Artigo 1337, parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Isto porque, alguns condomínios enquadravam o débito reiterado como uma conduta antissocial e, ante a sua gravidade também tinham o condão de obstar a convivência pacífica entre os condôminos, em razão do risco própria solvência financeira do empreendimento.

Entendamos, o Código Civil no seu artigo 1.336, §1º definiu aplicação de multa de natureza jurídica moratória para casos de inadimplemento, mesmo que circunstancial: *“o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”*. Já no *caput* do artigo seguinte a lei de 2002 concedeu aos condomínios, através da votação favorável de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos, a faculdade de aplicar ao devedor contumaz, que reiteradamente descumpre seu dever de pagar taxas condominiais, multa de caráter sancionatório de 5% (cinco por cento), sobre a quantia total da dívida, não excluindo a possibilidade de definição de perdas e danos:

Artigo 1337, parágrafo único: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Ambos os dispositivos legais destacados acima são previstos expressamente para as situações de inadimplência, sendo a primeira regra para os casos de inadimplência pontual, quando a penalidade é de multa moratória (por atraso) de 2% (dois por cento) e juros moratórios, que nada mais é do que o preço que se paga por privar o acesso do credor à quantia que lhe é devida, ambos a serem incididos sobre o montante da dívida; e a segunda regra para situações em que o condômino

inadimplente reiteradamente tem esse comportamento devedor, quando, então, o Código possibilita a incidência de multa sancionatória até 5% (cinco por cento) sobre o valor devido.

O REsp. nº 1.247.020/DF, que teve na relatoria o ministro Luis Felipe Salomão fora julgado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em 15/10/2015, pelo voto da maioria negou provimento ao recurso da empresa de construção proprietária do imóvel situado no condomínio edilício Brasília Trade Center, que buscava afastar da multa de 10% (dez por cento) sobre o débito condominial que tinha face ao empreendimento, aplicada cumulativamente àquela do artigo 1.336, §1º, CC/02.

Pois a turma julgadora entendeu como nociva a conduta do condômino devedor contumaz, fazendo jus a majoração da multa até o patamar de 10% (dez por cento), a fim de que a penalidade cumpra seu papel punitivo.

Afinal de contas, fora constatado que o condômino recorrente desde o ano de 2002 efetuou todos os pagamentos das taxas condominiais pela via judicial, com atrasos que chegam há mais de 2 (dois) anos, o que justifica a aplicação da citada multa, restando lícita a interpretação extensiva da norma do parágrafo único para situações do artigo 1.336, §1º, do Código Civil de 2002.

Cabendo esclarecer, conforme acórdão do Resp. em tela, que não há o que se falar de ocorrência de *bis in idem* quando da aplicação da multa de 10% (dez por cento), juntamente com a multa de 2% (por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento), haja vista que são sanções de natureza jurídica distintas, de forma que: a multa do §1º do artigo 1.336 representa a execução tardia da dívida; os juros previsto no mesmo dispositivo é o encargo assumido pelo devedor quando com seu inadimplemento priva o credor de ter o capital seu de direito e; por fim, a multa do parágrafo único do artigo 1.337, do CC/02, é a sanção aplicada a conduta de dever com habitualidade, prejudicando a coletividade e pondo em risco a saúde financeira do empreendimento.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento)

sobre o débito. 2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. 3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos. 4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos. 5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti e dos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Vencido o Ministro Raul Araújo, que dava provimento ao recurso especial. (grifado)

(STJ - REsp 1.247.020/DF 2011/0069453-5, relator: ministro Luis Felipe Salomão, T4 – quarta turma, data de Julgamento: 15/10/2015, data de Publicação: DJe 11/11/2015).

Sem êxito com o REsp. o condômino recorrente viu-se obrigado arcar com as penalidades aplicadas pelo condomínio, pois a partir deste julgado o STJ firmou o entendimento da legalidade da estender para os casos de condômino que descumpra reiteradamente a norma condominial de pagamento das despesas do empreendimento a sanção do artigo 1.337, parágrafo, do CC/02, passando a ser possível a aplicação de multa equivalente a dez vezes a quantia da contribuição devida (multa de 10%), sem prejuízo da aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento).

Coaduno com o entendimento da Turma do STJ, pois o condômino que não cumpre reiteradamente com as suas obrigações econômicas representa perfeitamente a personificação de um condômino que tem comportamento antissocial de grande gravidade a continuidade e manutenção do empreendimento, portanto, nocivo à coletividade.

Por outro lado, em atenção à eficácia horizontal dos direitos fundamentais, o Enunciado nº 92, da I Jornada de Direito Civil estabelece que *"as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo"*, devendo, portanto, ser essa norma aplicada pelos

condomínios edifícios, sob pena de argumentação em sede de ação judicial, ocasionando possível anulação da multa aplicada.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DIREITO DE VIZINHANÇA -PROCESSUAL CIVIL - PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE - INOVAÇÃO RECURSAL - FORÇA MAIOR NÃO ALEGADA - NÃO CONHECIMENTO PARCIAL - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - NORMAS APLICÁVEIS - CONDÔMINO ANTISSOCIAL - MULTA - CONDUTA NÃO REITERADA - EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS - VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO E À AMPLA DEFESA. 1. Não havendo comprovação na peça recursal de que o recorrente deixou de suscitar questões de fato por motivo de força maior, estas não devem ser analisadas pelo juízo ad quem, ao qual é vedado manifestar-se sobre matéria não apreciada pelo magistrado singular, sob pena de supressão de instância. 2. Considerando que os condomínios edifícios, anteriormente disciplinados pela Lei nº 4.591/64, foram tratados de forma diversa pelo Código Civil, houve derrogação da lei anterior, devendo ser aplicadas as normas previstas no novo estatuto civilista, em seus artigos 1.331 a 1.358. 3. A aplicação das multas previstas no artigo 1.337 do Código Civil de 2002, direcionadas ao condômino antissocial, exigem a comprovação do descumprimento reiterado das normas condominiais. 4. Em atenção à eficácia horizontal dos direitos fundamentais, o Enunciado n. 92, da I Jornada de Direito Civil estabelece que "as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo". 5. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido.

(TJ-MG - AC: 10090150011238001 MG, Relator: José Américo Martins da Costa, Data de Julgamento: 09/11/2017, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/11/2017)

A atitude habitual de dever dentro de um microsistema em que prevalece a solidariedade econômica entre os seus integrantes, é violar os deveres de cooperação, lealdade e respeito, inerentes à boa-fé objetiva, e que devem estar presentes em toda e qualquer a relação firmada, não podendo o Poder Judiciário olvidar de rechaçar condutas dessa natureza, em prol da justiça. Portanto, correto e louvável o entendimento do Tribunal acerca da licitude da interpretação extensiva do artigo legal.

Encerrando a análise jurisprudencial dá-se destaque um julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como outro do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, os quais trazem no bojo da sua fundamentação menção ao Resp. em questão, porém utilizando ambos do *distinguishing*, restou justificada citação e

conservação do precedente, porém não o aplicado, em decorrência de distinções entre os casos concretos.

São eles: TJ-RJ - APL: 03775888520128190001 Rio de Janeiro 21ª vara cível, relatora: Patrícia Ribeiro Serra Vieira, data de julgamento: 27/04/2016, décima câmara cível, data de Publicação: 02/05/2016; e TJ-MG - AC: 10090150011238001 MG, relator: José Américo Martins da Costa, data de julgamento: 09/11/2017, 15ª câmara cível, data de publicação: 21/11/2017.

5. O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105/15) E A CELERIDADE NA SATISFAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL

O condomínio tem a faculdade de utilizar da via judicial para buscar a satisfação do crédito de taxas condominiais inadimplidas pelos condôminos, considerando que é detentor de personalidade jurídica e, por consequência, capacidade postulatória, nos termos do artigo 75, inciso X do Novo Código de Processo Civil:

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: [...] X - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil.

O procedimento apropriado para o ajuizamento da ação de cobrança não é mais o sumário ora excluído pelo Novo Código de Processo Civil (lei 13.105/2015) e antes previsto no artigo 275, II, alínea “b”, da lei 5.869/1973, que previa o seguinte: *“observar-se-á o procedimento sumário: II - nas causas, qualquer que seja o valor; b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio”*.

Ocorre que, com o advento da nova legislação processual em vigor desde o dia 18/03/2016, os ritos processuais sumário e ordinário foram unificados passando a adotar apenas o rito comum, artigo 318: *“aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei”*. Logo as ações ora tratadas devem, atualmente, seguir este rito.

A lei 9.099/1995, lei dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais, ao tratar da competência dos juizados, prevê no seu artigo 3º, II, determina que é competente para julgamento das causas menos complexas, assim como as ações de cobrança de débitos condominiais, independentemente do valor da dívida. Veja-se: *“Art. 3º: o Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas: II - as enumeradas no art.*

275, inciso II, do Código de Processo Civil”, sendo, portanto, faculdade do condomínio utilizar o rito comum “sumaríssimo” dos juizados ou optar pelo comum ordinário cível.

A fim de pacificar possíveis divergências interpretativas pelos magistrados e aplicadores do direito, acerca da competência para as ações de cobrança de qualquer valor, mesmo que superior a 40 salários mínimos, foi que foi editado em 2000 o enunciado nº 2 (substituído pelo enunciado 58) do 7º Encontro Nacional de Coordenadores de Juizados Especiais, que diz assim: *As causas cíveis enumeradas no art. 275 II, do CPC admitem condenação superior a 40 salários mínimos e sua respectiva execução, no próprio Juizado.*

Ademais o enunciado cível nº 9 afasta a restrição das partes litigantes do artigo 8, §1º: *“o condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil”*. Ressalvando a capacidade postulatória do artigo 75, inciso X, do NCP. Em contrapartida benéfica ao condomínio, em caso de o condômino devedor for pessoa jurídica esta não está autorizada a propor ação regressiva contra o locatário via Juizado Especial Cível, pois esbarra justamente nesta restrição que não recai sobre os condomínios.

A inovação mais substancial trazida pela nova legislação processual à matéria condomínio, de certo que foi a inserção das despesas de condomínio no rol de títulos executivos extrajudiciais (TEE) do seu artigo 784, VIII e X:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e **despesas de condomínio**; X - **o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas** (grifado)

O que acarretou maior celeridade à satisfação de dívida condominial levada à juízo, posto que fora adotado o procedimento de execução de títulos extrajudiciais, desde que documentalmente comprovado, líquido e certo, conforme exigência expressa do artigo 783, do NCP: *“a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível”*. Sendo necessário que a ação de execução de débitos condominiais seja ajuizada em companhia de dos seguintes documentos para que seja admitida: cópia da ata da assembleia geral ordinária constando a aprovação da despesa (artigo 24, lei 4.591/64); ou ata da assembleia geral extraordinária, na qual conste aprovação e valor da taxa extraordinária, quando houver; ata de assembleia ordinária constando eleição do síndico, o qual deverá

representar o condomínio exequente (ou em caso de terceiro a representar condomínio ata de assembleia geral constando aprovação deste para a função de representar o condomínio judicialmente); cópia da convenção de condomínio em que conste a forma de cálculo das cotas condominiais; comprovação de comunicação prévia aos condôminos acerca da previsão orçamentária e rateio de despesas; boletos de cobrança; e planilha de débitos.

O procedimento do processo de execução traz procedimentos que agilizam significativamente a satisfação creditícia do condomínio, pois o Executado será citado, por via postal, para, no prazo de 03 (três) dias, efetuar o pagamento da dívida, nos termos da norma do artigo 829, do Novo Código de Processo Civil: *“o executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação”*.

Transcorrido o supracitado prazo *in albis*, o juízo exequente promoverá com a penhora dos bens pertencentes ao Executado, obedecendo, preferencialmente, a ordem dos bens descrita no artigo 835, do mesmo diploma legal. Lembrando, ainda da súmula de nº 478, do STJ: *“na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”*. Bem como, não olvidando também de que a penhora para a satisfação de crédito condominial pode alcançar o próprio bem que originou a dívida mesmo que este seja bem único de família, vide inciso IV, do artigo 3º, da lei 8.009/90, e independente de quão ínfima seja dívida perante o valor do bem imóvel.

Importante esclarecer que não obstante a inclusão dos débitos condominiais como Título Executivo Extrajudicial (TEE), optar pelo processo de execução é opção do credor, que pode, inclusive, ajuizar ação de cobrança via processo de conhecimento, consoante prevê expressamente o artigo 785, do Novo Código de Processo Civil: *“a existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial”*. Escolhido o processo de conhecimento aplica-se o disposto no artigo 323, do NCPC:

Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Logicamente o que não se aplica ao processo de execução de título executivo extrajudicial, em que será buscada a satisfação de um crédito líquido e definido, ou seja, vencido. Portanto, o condomínio edilício deverá optar pelo tipo de ação a ser

escolhida par a satisfação do crédito levando em consideração a característica do caso concreto, de maneira que se o executado for condômino habitualmente inadimplente o processo de conhecimento se faz mais satisfatório, pois no curso da ação outras taxas mensais vencerão, porém também serão abarcadas à sentença ou acórdão julgador do mérito da ação, o que não irá acontecer no processo de execução, pois apenas a dívida descrita e comprovada na petição exordial será objeto de decisão judicial.

Por fim, muito embora a existência de divergência doutrinária acerca da possibilidade de o condomínio edilício realizar protesto do título executivo extrajudicial, em razão alguns doutrinadores não atribuírem ao crédito condominial a condição de TEE, em discordância a essa parcela da doutrina é que defendo a faculdade do condomínio registrar a inadimplência do condômino perante o Cartório de Protesto de Títulos e Documentos, nos termos do artigo 1º da lei federal que regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida. Neste sentido cabe destaque as palavras de Scavone:

[...] constituindo a quota condominial dívida líquida, certa e exequível, enseja a possibilidade de protesto do título que representa. Mesmo que se acolha a linha que não aceita a utilização do processo de execução para a exigibilidade do crédito, cumpre lembrar que a executividade do título não constitui condição para o protesto. A finalidade está em caracterizar a inadimplência, nos termos do artigo 1º da Lei n. 9.492/1977: “Protesto é o formal e solene pelo qual se provam a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida.” Apresenta-se a Cartório de Protesto o boleto não pago, acompanhado de planilha discriminando a dívida, acompanhado da convenção de condomínio e da ata de assembleia-geral que aprovou o orçamento das quotas condominiais”. (JÚNIOR, Luiz, 2015, p. 143).

A mudança trazida pelo novo CPC vem justamente da necessidade de agilizar o procedimento de cobrança que, antes, perdurava por anos, o que não era justo com os demais condôminos que nada deviam ao condomínio. Tornando-se, portanto, mais um meio garantidor do pagamento da dívida em benefício da coletividade.

6. CONCLUSÃO

É inquestionável que a lei confere meios coercitivos legítimos e idôneos para a satisfação creditícia do condomínio edilício, não cabendo ao condomínio valer-se de outras espécies de sanções diferentes das pecuniárias previstas expressamente no

Código Civil de 2002 de forma taxativa, quando diante de casos de inadimplências de despesas condominiais.

Faço, também, crítica sobre a ineficiência das penalidades *extra legem* de restrição de uso de áreas e equipamentos comuns com destinação de qualquer natureza, pois não contribuem para findar com as inadimplências, quicá o condômino penalizado terá abatimento no valor das cotas condominiais do período em que não utilizou da coisa comum por proibição da coletividade. O que demonstra o único intuito de colocar o condômino devedor em situação humilhante e vexatória perante seus pares, familiares e amigos, violando, injustificadamente, seus direitos fundamentais, não obstante os meios legais de satisfação do crédito.

O Superior Tribunal de Justiça através dos precedentes acima estudados demonstrou entendimento de que os direitos fundamentais são o limite da autonomia de vontade da coletividade, bem como conferiu licitude a extensão interpretativa do conceito de condômino antissocial, abarcando o condômino devedor contumaz, o que legitima o uso de multa sancionatória de caráter educador em patamar acima daquele previsto no artigo 1.336, §1º, do CC/02, aumentando o amplo leque de caminhos para o condomínio edilício buscar o adimplemento das taxas condominiais.

Diante desse conjunto de instrumentos legais postos à disposição do condomínio credor, não é razoável que as normas internas do seu microsistema imponham penalidades excessivamente gravosas ao devedor, tais como aquelas minudenciadas nesse trabalho, se o condomínio tem a faculdade de usar de grande rol de garantias e meios legalmente previstos para a cobrança da dívida.

Ademais, com o advento do Novo Código de Processo Civil, lei nº 13.105/2015, as cotas condominiais passaram a ter natureza jurídica de Título Executivo Extrajudicial, consoante previsão do artigo 784, inciso VIII e X, viabilizando o manejo de ação executiva, garantindo à satisfação creditícia maior celeridade e eficiência. Além de que uma das maiores garantias aos condomínios edifícios na busca do adimplemento das despesas condominiais já fora anteriormente previstas pela Lei nº 8.009/90 e pacificado no âmbito do STJ (súmula de nº 478), é a execução forçada através da possibilidade de constrição judicial da própria unidade condominial, não viabilizando ao condômino devedor e proprietário do bem imóvel a alegação em tese de defesa da impenhorabilidade de que se trata de bem de família.

Portanto, ante todos esses instrumentos de coercibilidade, de garantias e de cobrança dispostos aos condomínios edifícios pelo ordenamento jurídico e atual

jurisprudência do STJ, entendo que não assiste razão legítima para que o condomínio utilizando indevidamente de uma autonomia irrestrita desrespeite essas facilidades. De forma que, cabe ao representante do condomínio edilício, em atenção ao superior interesse da coletividade, utilizar-se do vasto rol de mecanismo, em prol da satisfação do crédito de despesas condominiais, com a maior brevidade possível, o que é suficiente para assegurar a efetividade do adimplemento. Pois os direitos fundamentais devem ser observados e respeitados em toda e qualquer relação jurídica travada, independentemente de em ambos os polos figurem particulares, é o que defendo, em consonância com a teoria da eficácia direta ou imediata dos direitos fundamentais dos direitos fundamentais.

7. REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo. Atlas S.A. 2012, 11ª ed.

BRASIL. Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. **Código Penal**, Rio de Janeiro/RJ, dez. 1940, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 285, de 5 de junho de 1948. **Modifica a redação do artigo 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943**, Rio de Janeiro/RJ, jun. 1948, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L285.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**, Brasília/DF, dez. 1964, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. **Código de Processo Civil**, Brasília/DF, jan. 1973, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **A impenhorabilidade do bem de família**, Brasília/DF, mar. 1990, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995. **Juizados Especiais Cíveis e Criminais**, Brasília/DF, set. 1995, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**, Brasília/DF, jan. 2002, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **STJ - Súmula 260**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 17 ago. 2007. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=237.2643&seo=1>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **STJ - Súmula 478**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 20 jun. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=237.37605&seo=1>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**, Brasília/DF, mar. 2015, Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 01 abr. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro. Lumen Juris Ltda. 2008, 5ª ed.

JÚNIOR, Dirley da Cunha. **Curso de direito constitucional**. Salvador: JusPodivm, 2008, 1ª ed.

JÚNIOR, Luiz Antônio Sacavone. **Direito imobiliário, teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense Ltda, 2015, 9ª ed.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2017, 21ª ed.

MARQUES, Nemércio Rodrigues; FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves. **Eficácia dos direitos fundamentais e a aplicação de penalidade ao condômino**. Rio de Janeiro: Forense Ltda, 2013, Volume 418.

NÁPOLI, Edem. **Direito constitucional – para concursos**. Salvador: JusPodivm 2015, 1ª ed.).

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense Ltda, 2013. 21ª ed. Volume IV.

PINHEIRO, Kerinne Maria Freitas. **A eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas**. Conteúdo Jurídico, Brasília/DF: 05 fev. 2016. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.55160&seo=1>>. Acesso em: 14 fev. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporações imobiliárias. Com modelos de minutas**. Rio de Janeiro: Forense Ltda, 2015, 4ª ed.

STJ - AgRg no Ag 355145/SP 2000/0138601-8, relator: ministro Aldir Passarinho Junior, T4 - quarta turma data de julgamento: 26/06/2001, data de publicação/fonte: DJ 19/11/2001 p. 286, LEXSTJ vol. 150 p. 16. 2001. 2001, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/299889/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-355145-sp-2000-0138601-8>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ – Resp: 280193 SP 2000/0099296-8, relator: ministro Barros Monteiro, data do julgamento: 22/06/2004, T4 – quarta turma, dada de publicação: DJ 04.10.2004 p.302. 2004, JusBrasil. Disponível em:

<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19526712/recurso-especial-resp-189019-sp-1998-0069229-0/inteiro-teor-19526713>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ – Resp: 679019 SP 2004/0107654-4, relator: ministro Jorge Scartezini, data de julgamento: 02/06/2005, T4 - quarta turma, data de publicação: DJ 20/06/2005 p. 291. 2005, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/84596/recurso-especial-resp-679019-sp-2004-0107654-4/inteiro-teor-100086210?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ - REsp: REsp 1100087/MG 2008/0245657-0, relator: ministro Luiz Fux, T1 - primeira turma, data de julgamento: 12/05/2009, data de publicação: DJe 03/06/2009. 2009, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6064441/recurso-especial-resp-760230-mg-2005-0101355-1/inteiro-teor-12201953?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ - REsp: 1002525 DF 2007/0257646-5, relatora: ministra Nancy Andrighi, data de Julgamento: 16/09/2010, T3 - terceira turma, data de publicação: DJe 22/09/2010. 2010, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16603438/recurso-especial-resp-1002525-df-2007-0257646-5/inteiro-teor-16805605?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ – Resp 1401815/ES 2013/0196424-0, relatora: Ministra Nancy Andrighi, data de Julgamento: 03/12/2013, T3 - terceira turma, data de publicação: DJe 13/12/2013. 2013, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24811523/recurso-especial-resp-1401815-es-2013-0296424-0-stj/inteiro-teor-24811524?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ - REsp 1.345.331/RS, relator: ministro Luis Felipe Salomão, segunda seção, data de julgamento: 30/04/2015, data de publicação: DJe 20/04/2015. 2015, JusBrasil. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/186388547/recurso-especial-resp-1247492-rs-2011-0073167-1>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ - REsp 1.247.020/DF 2011/0069453-5, relator: ministro Luis Felipe Salomão, T4 – quarta turma, data de Julgamento: 15/10/2015, data de publicação: DJe 11/11/2015. 2015, JusBrasil. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/221206820/andamento-do-processo-n-2011-0069453-5-recurso-especial-19-08-2015-do-stj>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

STJ - REsp 1.564.030/MG 2015/0270309-0, relator: ministro Marco Aurélio Bellizze, data de Julgamento: 09/08/2016, T3 - terceira turma, data de publicação: DJe 19/08/2016. 2016, JusBrasil. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/375356379/andamento-do-processo-n-2015-0270309-0-recurso-especial-19-08-2016-do-stj>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

TJ-AL - AI: 08041685920158020000 AL 0804168-59.2015.8.02.0000, relator: Desembargador Alcides Gusmão da Silva, data de Julgamento: 10/12/2015, 3ª Câmara Cível, data de Publicação: 14/12/2015. 2015, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-al.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/271140963/agravo-de-instrumento-ai-8041685920158020000-al-0804168-5920158020000/inteiro-teor-271140986?s=paid>>. Acesso em: 27 mar. 2018.

TJ-CE - APL: 00243133420108060001 CE 0024313-34.2010.8.06.0001, Relatora: Maria de Fátima de Melo Loureiro, 2ª Câmara de Direito Privado, data de publicação: 22/11/2017. 2017, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-ce.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/523835309/apelacao-apl-243133420108060001-ce-0024313-3420108060001>>. Acesso em: 29 mar. 2018.

TJ-MG - AC: 10148100001962001 MG, Relator: Mota e Silva, data de julgamento: 05/08/2014, 18ª câmara cível, data de publicação: 11/08/2014. 2014, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/133022447/apelacao-civel-ac-10148100001962001-mg/inteiro-teor-133022503>>. Acesso em: 27 mar. 2018.

TJ-MG - AC: 10090150011238001 MG, relator: José Américo Martins da Costa, Data de Julgamento: 09/11/2017, 15ª Câmara Cível, data de publicação: 21/11/2017. 2017, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/522574229/apelacao-civel-ac-10090150011238001-mg>>. Acesso em: 29 mar. 2018.

TJ-PR - APL: 13698114 PR 1369811-4 (Acórdão), relator: Lilian Romero, data de julgamento: 09/02/2017, 10ª Câmara Cível, data de publicação: DJ: 1989 15/03/2017. 2017, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/438595721/apelacao-apl-13698114-pr-1369811-4-acordao>>. Acesso em: 29 mar. 2018.

TJ-RJ - APL: 03775888520128190001 Rio de Janeiro 21ª vara cível, relatora: Patrícia Ribeiro Serra Vieira, data de julgamento: 27/04/2016, 10ª Câmara Cível, data de Publicação: 02/05/2016. 2016, JusBrasil. Disponível em: < <https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/351455730/apelacao-apl-3775888520128190001-rio-de-janeiro-capital-21-vara-civel/inteiro-teor-351455737>>. Acesso em: 29 mar. 2018.

TJ-SP - APL: 00399028920128260405 SP 0039902-89.2012.8.26.0405, Relator: Flavio Abramovici, data de julgamento: 27/05/2014, 2ª Câmara de Direito Privado, data de publicação: 27/05/2014. 2014, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122648541/apelacao-apl-399028920128260405-sp-0039902-8920128260405>>. Acesso em: 27 mar. 2018.

TJ-SP - APL: 00231444620138260002 SP 0023144-46.2013.8.26.0002, Relator: Berenice Marcondes Cesar, data de julgamento: 22/11/2016, 28ª Câmara de Direito Privado, data de publicação: 28/11/2016. 2016, JusBrasil. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/411989067/apelacao-apl-231444620138260002-sp-0023144-4620138260002>>. Acesso em: 29 mar. 2018.