



<http://jus.com.br>

Inviabilidade da cobrança

vexatória de quota condominial

<http://jus.com.br/artigos/26213>

Publicado em 12/2013

Fernando César Borges Peixoto (<http://jus.com.br/330344-fernando-cesar-borges-peixoto/artigos>)

Esse artigo discute os abusos praticados pelos condomínios na cobrança do condômino inadimplente, abordando um precedente criado no âmbito do STJ, e aprofunda o tema debatido no artigo “O abuso em relação ao condômino inadimplente”, publicado nesse site.

Sumário: 1. Introdução. 2. A quota condominial – conceito. 3. Abuso do condômino inadimplente. 3.1. Juros moratórios e multa por atraso no pagamento da quota condominial. 3.2. Perda do direito de votar e ser votado em Assembleia. 3.3. Multa pelo reiterado descumprimento dos deveres perante o condomínio. 3.4. Protesto de boletos vencidos. 3.5. Inscrição em órgão de proteção ao crédito. 3.6. Honorários do advogado e multas dos artigos 475-J e 740/CPC. 3.7. Penhora da unidade ou de bens do condômino. 3.7.1. Adjudicação da unidade inadimplente pelo condomínio. 4. As penalidades e o ordenamento jurídico. 4.1. Deliberação assemblear, o artigo 1.334, IV, do CC e os limites das punições. 5. Abusos na administração do condomínio e a dignidade da pessoa humana. 5.1. Da vedação ao acesso aos espaços de lazer do condomínio. 5.2. Do corte no fornecimento de gás. 5.3. O desligamento dos elevadores. 5.3.1. Estudo de caso. 5.4. Vedação do acesso à unidade inadimplente para habitação. 6. Dignidade da pessoa humana e proteção de norma suprallegal. 7. Conclusão.

1. Introdução

Com a finalidade precípua de constranger o condômino inadimplente a pagar, é comum a assembleia condominial estipular sanções que ultrapassam a esfera patrimonial, como negar o acesso às áreas recreativas do edifício, cortar o fornecimento de serviços essenciais (água e gás, p.ex.), desligar a senha para uso dos elevadores e impedir a entrada do proprietário ou de terceiro para habitar unidade vazia que esteja em débito. Mas, tais deliberações, ilegais e arbitrárias, encontram óbice no ordenamento jurídico, por causarem constrangimentos, e, em último caso, violarem direitos inerentes à dignidade da pessoa humana.

Esse artigo é o resultado de um estudo mais aprofundado do tema abordado no artigo “O abuso em relação ao condômino inadimplente” [1], já publicado em meio eletrônico.

2. A quota condominial – conceito

Vistos os incisos I dos artigos 1.334 e 1.336/CC, pode-se dizer que é a quota-parte estabelecida obrigatoriamente aos condôminos, salvo disposição em contrário, que irão contribuir proporcionalmente à sua fração ideal [2] para cobrir gastos com despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio e, havendo previsão na convenção, formar fundo de reserva a ser utilizado eventual e emergencialmente.

Por fim, é bom lembrar, o termo condômino abrange as figuras do proprietário, promitente-comprador, cessionário de direitos, locatário e comodatário.

3. Abuso do condômino inadimplente

O inadimplemento é um inconveniente para a administração do condomínio porque, em razão do rateio das despesas, um percentual dos gastos fica a descoberto. Essa prática odiosa, que torna instável o convívio entre os vizinhos, merece reprimenda, dada a imoralidade de o condômino adimplente ter que arcar com custos de manutenção de áreas comuns enquanto o vizinho inadimplente usufrui da estrutura.

Por esse motivo, alguns dispositivos legais buscam desencorajar o inadimplemento das quotas condominiais, estabelecendo, segundo indica BASTOS [3]: (i) juros moratórios, que podem ser superiores a um por cento ao mês, e multa de até dois por cento ao mês pelo atraso; (ii) a perda do direito de votar e ser votado em Assembleia; (iii) multa de cinco até dez vezes a quota condominial; (iv) a

possibilidade de protesto de boletos vencidos; **(v)** inscrição em órgão de proteção ao crédito; **(vi)** multa de dez por cento sobre o valor da execução, nos termos do art. 475-J/CPC; e **(vii)** a possibilidade de penhora da unidade ou de bens do condômino.

3.1. Juros moratórios e multa por atraso no pagamento da quota condominial

O artigo 1.336, §1º, do CC admite a fixação de juros moratórios superiores a um por cento ao mês sobre o valor da quota-parte, mas desde que estejam estabelecidos na Convenção Condominial.

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. **(grifei)**

Ademais, o dispositivo, além de admitir a convenção dos juros moratórios, estabelece, na parte final, como teto para cobrança de multa pelo inadimplemento, o valor máximo de dois por cento ao mês: "... e **multa de até dois por cento sobre o débito**". **(grifei)**

Como se vê, as formas de punição estabelecidas em seu texto são de cunho eminentemente pecuniário.

3.2. Perda do direito de votar e ser votado em Assembleia

Pelo artigo 1.335, inciso III, do CC, quem está em dia com o pagamento da quota condominial pode votar e participar das deliberações da assembleia. Decorrencia lógica desse dispositivo é que o inadimplemento retira esse direito do condômino:

Art. 1.335. São direitos do condômino: (...)

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

Seguindo esse raciocínio, é forçoso admitir que, se para votar o condômino deve estar quite, com muito mais razão o deverá estar para ser votado.

3.3. Multa pelo reiterado descumprimento dos deveres perante o condomínio

O artigo 1.337/CC estabelece que o condômino que reiteradamente descumpra os deveres perante o condomínio poderá, por aprovação de quórum qualificado de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos remanescentes (excetuados os devedores), ser apenado com o pagamento de multa de até cinco vezes o valor da quota condominial:

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

O parágrafo único estabelece, ainda, a possibilidade de constranger o condômino que reiteradamente se comporte de forma antissocial a pagar valor referente a dez vezes a quota condominial. Ao tratar do dispositivo, TARTUCE [4], com base em julgado do TJDF (Recurso 2007.01.1.114280-3), destacou que:

As duas penalidades são aplicadas ao chamado condômino antissocial, aquele que não se configura com a realidade social e coletiva do condomínio. Tal caracterização depende de análise caso a caso. **De imediato, entende-se que as penalidades não só podem como devem ser aplicadas ao condômino que não cumpre reiteradamente com as obrigações pecuniárias condominiais.** **(grifei)**

Ora, é fácil imaginar que num condomínio composto de pessoas com poucos recursos, o constante inadimplemento do condômino prejudica a coletividade. Se em decorrência disso, p.ex., há o corte do fornecimento de água e luz pela concessionária, atingindo todo o condomínio, e a demonstração de que ele leva uma vida de ostentação, é possível imaginar a aplicação do dispositivo à espécie.

Logicamente, é ínfima a possibilidade de enquadrar o condômino inadimplente em comportamento antissocial, e tal atitude só deve ser tomada em situações extremas, “cum grano salis”. Contudo, mesmo assim, as sanções só serão aplicadas depois de concedida a palavra ao devedor para exercer seu direito de defesa, como destaca o Enunciado nº 92/CJF [5], cujo objetivo é prestigiar o contraditório e a ampla defesa.

3.4. Protesto de boletos vencidos

Segundo o artigo 1º da Lei nº 9.492/1997: “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e **outros documentos de dívida**”. (grifei)

Em recente julgado da 2ª Turma do STJ, que alterou sua orientação para reconhecer a possibilidade de protestar a CDA com base nesse dispositivo legal, o relator, atentando para o contexto da dinâmica moderna nas relações sociais e o Pacto Republicano de Estado, esse voltado para um sistema de justiça mais ágil e efetivo, assim consignou no voto condutor, que foi acompanhado à unanimidade [6]:

A utilização dos termos “títulos” e “outros documentos de dívida” possui atualmente concepção muito mais ampla que a relacionada apenas aos de natureza cambiária (...) hoje em dia até atos judiciais (sentenças transitadas em julgado em Ações de Alimentos ou em processos que tramitaram na Justiça do Trabalho) podem ser levados a protesto, embora evidentemente nada tenham de cambial (...)

... a entrada em vigor da Lei 9.492/1997 constituiu a reinserção da disciplina jurídica do protesto ao novo contexto das relações sociais, mediante ampliação de sua área de abrangência para qualquer tipo de título ou documento de dívida. (grifei)

A lei, que define normas gerais para regular os serviços relativos ao protesto, prevê na parte final do dispositivo que outros documentos de dívida, aqui incluídos os boletos vencidos, podem ser protestados se inadimplida a obrigação que lhes dá origem, o que torna prescindível a edição de leis estaduais com a referida disposição expressa, como o fizeram os Estados do Rio de Janeiro e São Paulo.

3.5. Inscrição em órgão de proteção ao crédito

É possível inscrever o nome do condômino inadimplente em cadastro nacional de maus pagadores quando há previsão em ata de assembleia geral, embora necessário realizar o protesto prévio. Aliás, para registrar o nome do devedor da quota condominial já existe até um serviço especializado, o SPC Condomínios [7].

Os tribunais pátrios admitem a inscrição do nome do condômino inadimplente em cadastro de maus pagadores, e que isso não gera dever de reparar dano moral [8]:

CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. **ALEGADA INCLUSÃO INDEVIDA DO NOME DA AUTORA JUNTO AO CADASTRO DE INADIMPLENTES**, TENDO EM VISTA QUE A DÍVIDA CONDOMINIAL ESTÁ GARANTIDA POR PENHORA. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. AUSENTE CONDUTA CULPOSA DOS CORRÉUS, POSTO QUE O INADIMPLENTO DA AUTORA É INCONTROVERSO. O FATO DE ESTAR SEGURO O JUÍZO NÃO RETIRA DA AUTORA A CONDIÇÃO DE DEVEDORA E EXECUTADA.

Conduta do condomínio aprovada **em Assembléia Condominial** na qual ficou decidido que, após o inadimplemento da terceira cota condominial e desde que notificado o devedor, o débito não seja quitado, o nome do devedor será encaminhado ao cadastro de inadimplentes. Dano moral não configurado. Sentença mantida. Recurso improvido. (grifei)

No mesmo sentido [9]:

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. TAXA CONDOMINIAL. NEGATIVAÇÃO CONSIDERADA INDEVIDA. RECONVENÇÃO. COBRANÇA. Improcedência da primeira e procedência da segunda na origem.

(...)

(2) despesa extraordinária. Definição em reunião emergencial. Convocação simplificada conforme prévio acerto. Presença da autora. Boleto impago juntado pela própria postulante. Conhecimento da despesa. Restrição regular.

Comprovada a presença da autora em assembleia que discutiu a providência a ser tomada para o pagamento de despesas extraordinárias, inclusive o modo de convocação (mais simplificado) para tratar do assunto em momento futuro, e respeitadas as decisões tomadas, não há se falar em desconhecimento das despesas, mormente porque a própria autora acostou o boleto de pagamento da dívida originária da inscrição. **Enquanto perdurar o inadimplemento, pois, é lícita a sua inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, observadas as formalidades legais.**

(3) negativação. Inscrição única. Soma de duas parcelas. Observação do vencimento da última. Confusão da autora. Irrelevância. Aportamento regular.

Certo o recebimento dos boletos de pagamento das despesas extraordinárias, pela autora, e estando a inscrição vinculada ao vencimento da última parcela da dívida, não se vislumbra prejuízo decorrente de inserção única, considerado o somatório das duas parcelas pagas.

(4) notificação prévia. Responsabilidade do órgão cadastral.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é sólida no sentido de que "cabe ao órgão mantenedor do cadastro de proteção ao crédito a notificação do devedor antes de proceder à inscrição." (en. 359 da sua Súmula). **(grifei)**

3.6. Honorários do advogado e multas dos artigos 475-J e 740/CPC

Se o condomínio vence ação de cobrança proposta nos termos do inciso II, alínea "b", do artigo 275/CPC **[10]**, o devedor será onerado com o pagamento de honorários advocatícios, a serem fixados entre dez e vinte por cento do valor da condenação.

Ademais, com a execução nos próprios autos, caso o débito não seja pago em até quinze dias da intimação para cumprimento da sentença, incidirá multa de dez por cento sobre esse valor, conforme o artigo 475-J/CPC **[11]**.

Finalmente, se o devedor opuser embargos com intuito meramente protelatório, será punido com multa de até vinte por cento do valor da execução, nos termos do artigo 740, parágrafo único **[12]**, o que é possível por força do artigo 475-R/CPC ("aplicam-se subsidiariamente ao cumprimento da sentença, no que couber, as normas que regem o processo de execução de título extrajudicial").

3.7. Penhora da unidade ou de bens do condômino

Para o STJ, o imóvel pode ser penhorado por dívidas oriundas de obrigações de natureza "propter rem", como o é a quota condominial. E, pelo artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990, nem mesmo o bem de família é poupado nessas circunstâncias:

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;** **(grifei)**

É nesse sentido, inclusive, o entendimento do STJ **[13]**:

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.

(...)

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. **(grifei)**

Porém, não se trata de regra definitiva, a ser diretamente levada a efeito, pois, em respeito ao princípio da menor onerosidade para o executado, deve o condomínio buscar outras formas de satisfação do crédito antes de tomar essa medida extrema.

Por outro lado, é possível penhorar bens, como automóvel de luxo quitado ou vaga da garagem, se parte acessória da unidade em inadimplimento, conforme sedimentou a Súmula nº 449/STJ: "A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

Tais medidas, eficientes e justas, com respaldo na lei e na jurisprudência, são aplicáveis quando há desequilíbrio na relação "condomínio x condôminos".

3.7.1. Adjudicação da unidade inadimplente pelo condomínio

FARIAS e ROSENVALD [14], pautados na lição de MEMOLI, firmam que o condomínio não pode adquirir bens imóveis em seu nome por ser um ente despersonalizado:

Karina Camargo Yamamoto Memoli acrescenta ainda que "outro grande problema enfrentado pelos condôminos, oriundo da falta de personalidade jurídica para a aquisição de bens imóveis, é a negativa encontrada em juízo ao pedido de arrematação ou adjudicação do bem sobre o qual recaem os débitos condominiais, bem como a recusa imposta pelos Cartórios de Registro de Imóveis para proceder ao registro da carta de arrematação ou adjudicação, nos casos em que o condomínio consegue a autorização judicial para tal procedimento". Ou seja, **mesmo após ter suportado por vários anos os débitos do condômino inadimplente, o condomínio não poderá incorporar a unidade condominial ao seu patrimônio, o que impede a eficácia do resultado do processo**. **(grifei)**

Ocorre, porém, que o CJF, suprimindo a parte final do Enunciado nº 90/CJF, referente ao artigo 1.331/CC, estabeleceu no Enunciado nº 246/CJF que: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".

Seguindo esse raciocínio, o condomínio pode adquirir bens imóveis, como, inclusive, decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo apontou LOUREIRO [15]:

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, em recente mudança de posição, **passou a admitir que o condomínio adjudique para si a unidade autônoma de condomínio inadimplente**, seguindo o que já fora decidido em relação ao espólio. Apenas ressalva o julgado que tanto a adjudicação como a posterior alienação da unidade autônoma a terceiros devem ser previamente aprovadas por assembleia geral, por unanimidade de votos, excluindo-se apenas o do condômino inadimplente (Ap. Cível n. 273-6/7, rel. Des. José Cardinale). Aplicou-se, por analogia, o disposto no art. 63, §3º, da Lei n. 4.591/64, em plena vigência, que admite expressamente a aquisição da unidade autônoma de condômino inadimplente, em construção a preço de custo, por parte do condomínio de construção do edifício. **(grifei)**

E é nesse mesmo sentido, a lição de TARTUCE [16]:

... há forte entendimento entre os doutrinadores contemporâneos e os da nova geração no sentido de considerar o condomínio edilício como pessoa jurídica (...) basta concluir que o rol das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44 do CC, é exemplificativo (numerus apertus). Relembre-se que nesse sentido é o Enunciado 144 do CJF/STJ.

Para fins de esclarecimentos, prevê o Enunciado nº 144/CJF: “A relação das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil, não é exaustiva”. Destarte, havendo imóvel em suas dependências com débito de quotas condominiais, o condomínio possui capacidade jurídica para a sua adjudicação.

4. As penalidades e o ordenamento jurídico

Em caso de não pagamento da quota condominial, as medidas previstas na lei civil, e as não previstas, mas aceitáveis, se aprovadas em convenção ou assembleia, não autorizam a aplicação de penas vexatórias; que segregam e atingem física ou psicologicamente o devedor; ou limitem ou atrapalhem o acesso e o uso da propriedade.

O artigo 1.335/CC confere direitos de natureza de ordem pública ao condômino. O inciso I trata do direito de usar, fruir e dispor livremente da unidade condominial, enquanto o inciso II garante o direito de usar as partes comuns segundo sua finalidade:

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 compossuidores;

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

Ao comentar o artigo 1.335, inciso II, do CC, LOUREIRO assim destacou [17]:

Direito de usar as partes comuns: O inciso II garante ao condômino usar das partes comuns, desde que de acordo com sua finalidade e de modo a permitir igual direito aos demais condôminos. A primeira limitação diz respeito à finalidade (...). A segunda limitação se refere à preservação da mesma prerrogativa aos outros condôminos, permitindo a todos a utilização da área comum.

O dispositivo traz em seu bojo também as limitações ao direito de utilização dessas áreas pelo condômino: desvio de finalidade e exclusão de iguais direitos aos demais condôminos, independentemente de inadimplentes ou não. Logo, garante ao condômino, como exercício de seus direitos, o acesso à unidade.

Já o artigo 1.336/CC trata dos deveres dos condôminos e disciplina as sanções aplicáveis em caso de inadimplemento. Seu §1º apresenta as sanções de natureza pecuniária que são aplicáveis e, segundo LOUREIRO [18], prevê a incidência de juros e multas sobre o valor devido a título de quota condominial:

O §1º do art. 1.336 disciplina as sanções aplicáveis ao condômino inadimplente no pagamento das despesas condominiais. É um dos preceitos mais polêmicos do Código Civil, introduzindo profundas alterações em relação ao que determinava o art. 12, §3º, da Lei nº 4.591/64. Traça as regras sobre a cobrança dos juros moratórios e da multa moratória. As sanções ao condômino inadimplente à obrigação de pagar a contribuição condominial são as previstas em lei, de natureza estritamente pecuniária. **Fere os direitos fundamentais dos condôminos a aplicação de sanções diversas, ainda que previstas na convenção, especialmente aquelas que vedam a utilização de áreas e equipamentos comuns, como elevadores, piscina e sauna. (grifei)**

Verifica-se que a aplicação de sanção que não possui natureza pecuniária viola direitos fundamentais do indivíduo. Aliás, o artigo 1.337, estudado anteriormente, ratifica essa noção quanto à natureza da punição.

Ademais, pelo ordenamento jurídico, excetuadas circunstâncias excepcionais expressas em lei, a responsabilidade e a execução não recaem sobre a pessoa do devedor, mas sobre seu patrimônio. Os artigos 391/CC e 591/CPC, em síntese, destacam que o devedor inadimplente **responde com todos os seus bens [19-20]**.

Com efeito, pelo princípio da execução real, previsto no artigo 591/CPC, apenas o patrimônio do devedor ou do terceiro responsável sofre atividade jurisdicional executiva. É o que afirmam MARINONI e MITIDIERO [21] ao analisarem o dispositivo: “O executado responde **apenas com o seu patrimônio, presente e futuro, pelo cumprimento de suas obrigações** (arts. 591, CPC, e 391, CC), ressalvadas as restrições estabelecidas em lei”. **(grifei)**

Assim, cabe ao titular do direito violado, utilizar os meios processuais adequados na cobrança, e reaver seu crédito respeitando a proporcionalidade, como já decidiu o STF em acórdão perfeitamente aplicável ao objeto desse estudo [22]:

A prisão civil do devedor-fiduciante no âmbito do contrato de alienação fiduciária em garantia viola o princípio da proporcionalidade, visto que: a) **o ordenamento jurídico prevê outros meios processuais-executórios postos à disposição do credor-fiduciário para a garantia do crédito... (grifei)**

Vale lembrar a lição de NERY JUNIOR e NERY ^[23] sobre a proporcionalidade e o dever de o credor optar pelo meio menos ofensivo ao credor, para evitar o excesso:

8. Princípio da proibição de excesso. Existem princípios que não se encontram positivados no texto constitucional mas são ínsitos ao sistema e ao espírito da Constituição. O princípio da proibição de excesso também é identificado como princípio da proporcionalidade em sentido lato. Sua existência é ínsita ao Estado Constitucional e é fundamental para o controle da atuação dos poderes públicos no Verfassungsstaat, assumindo, notadamente no que se refere aos direitos fundamentais, o papel de principal instrumento de controle da atuação restritiva da liberdade individual. Para a doutrina, esse princípio comporta subdivisão em três elementos ou subprincípios: a) idoneidade (ou adequação), b) necessidade e c) proporcionalidade em sentido estrito. Na sua atribuição mais comum, o subprincípio da idoneidade consiste em que **as medidas restritivas em causa sejam aptas a realizar o fim visado com a restrição ou contribuam para o alcançar**. O subprincípio da necessidade preconiza que, **entre todos os meios idôneos disponíveis e igualmente aptos a perseguir o fim visado com a restrição, deve-se escolher o que produza efeitos menos restritivos**. Por sua vez, o princípio da proporcionalidade diz respeito à **justa medida ou à relação de adequação entre os bens e interesses em colisão, ou, mais especificamente, entre o sacrifício imposto pela restrição e o benefício por ela almejado. A proibição de excesso é garantia fundamental. (grifei)**

Por fim, na lição de BARROSO ^[24]: “É razoável [proporcional] o que seja conforme à razão, supondo equilíbrio, moderação e harmonia; o que não seja arbitrário ou caprichoso; o que corresponda ao senso comum, aos valores vigentes em dado momento ou lugar”.

De outro lado, destaca-se que em ação de cobrança de quota condominial a unidade devedora se constitui na própria garantia de satisfação do débito, pois a obrigação é de natureza “propter rem”, não estando a salvo de constrição sequer o imóvel bem de família ou suas vagas de garagem, como consignado no **subtópico 3.7**.

Destarte, a imposição de punição física, do corte de serviços essenciais ou de medidas restritivas de direitos sobre o uso e gozo do imóvel pelo devedor, por total distanciamento da natureza pecuniária, configura abuso de direito e exercício da autotutela, cujas situações especialíssimas devem estar previstas expressamente na lei.

Deliberação nesse sentido promove ato vexatório, segregador, constrangedor, que atenta contra direitos fundamentais do condômino; e tal medida deve ser rechaçada de pronto pelo Judiciário, pois em flagrante afronta ao ordenamento jurídico, que disponibiliza meios próprios (legais) de cobrança da quota condominial.

4.1. Deliberação assemblear, o artigo 1.334, IV, do CC e os limites das punições

Pela cumulação dos artigos 1.335 a 1.337, o Código Civil deixa claro que as penas devem ter natureza pecuniária, sendo o artigo 1.334, inciso IV, a seguir colacionado, insuficiente para autorizar a fixação de sanção que estabeleça punição física ou de qualquer natureza, que atente contra o princípio da dignidade da pessoa humana e seus consectários, ou impeça o acesso ao bem e a serviços essenciais:

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;

II – sua forma de administração;

III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V – o regimento interno.

§1º. A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§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.

A autonomia da vontade prevista no dispositivo encontra limites noutros princípios e em questões de ordem pública, o que suscita uma interpretação sistemática que considere todo o contexto normativo e a natureza das sanções aplicáveis, com análise dos dispositivos à luz da CF/1988, para evitar excessos.

Com isso, a decisão assemblear não pode deliberar extrapolando seu poder normativo para autorizar a cobrança “manu militari” de quota condominial, com fundamento na regra do artigo 1.334, inciso IV, que embora admita exceções às sanções estabelecidas, como tratar de prazos e quóruns, p.ex., não é apto a autorizar a desobediência do contexto normativo, como destacou LOUREIRO [25]:

Dispõe o inciso IV que a convenção disporá sobre as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores, matéria mais bem analisada nos comentários aos arts. 1.336 e 1.337. Basta lembrar que **a convenção não pode ultrapassar os limites máximos cogentes das multas dos artigos mencionados**, podendo, porém, estabelecer limites menores e a forma de sua imposição, como prazo de defesa do condômino ou necessidade de aprovação em assembleia. (grifei)

Então, independentemente da aprovação pelo quórum do artigo 1.337, de três quartos dos condôminos remanescentes, para estabelecer as penas em assembleia, é inválida deliberação que admita cobrança vexatória e discriminatória do condômino inadimplente, através de sanção física, atentatória à dignidade da pessoa humana.

Ou seja, como as regras de cunho estatutário não podem nem mesmo ultrapassar o teto de percentuais medidos em pecúnia, que a lei estabeleceu para apenar o devedor, com menor razão poderiam atentar contra o uso ou gozo do bem, ou desprezar a dignidade da pessoa humana.

Do até aqui exposto, conclui-se que é inadmissível a interpretação do dispositivo legal que prestigie a autonomia da vontade de tal forma a validar deliberação afrontosa às normas de hierarquia ordinária, supralegal e constitucional.

5. Abusos na administração do condomínio e a dignidade da pessoa humana

Apesar de dispor de várias ferramentas processuais-executórias para satisfazer débito de quota condominial não paga, o condomínio comete abusos e desobedece a normas que vedam a invasão abusiva da esfera jurídica alheia, com o alibi da aprovação das convenções/assembleias. Daí o porquê de TARTUCE [26] afirmar: “... a grande dificuldade está em saber os limites de licitude das estipulações da convenção condominial”.

Para FARIAS e ROSENVALD, trata-se de abuso de direito, passível de reparação do dano causado [27]:

... considera-se constrangimento ilegal por abuso do direito o cerceamento ao exercício de faculdades do domínio ao condômino em decorrência do inadimplemento das taxas. Pode-se cogitar ainda do dano moral causado ao condômino, em virtude do alarde na divulgação de sua condição de inadimplente (v. g., aviso ostensivo no hall social), com nítido ânimo de constranger, lesando a dignidade e os direitos de personalidade do indivíduo.

Inicialmente, cabe firmar que, além do que dispõe o artigo 1.335, inciso I, do CC, o artigo 1.228, caput, 1ª parte, traz expresso que: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa...”. O dispositivo regula garantias fundamentais insculpidas no artigo 5º, incisos XXII-XXIII, da CF/1988:

Art. 5º (...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.

Segundo FARIAS e ROSENVALD, malgrado se tenha como verdade que as deliberações da assembleia são soberanas, essa condição está adstrita aos limites de sua competência, sob pena de prática de abusos por uma maioria revoltada. Afirmam os doutrinadores que “para as mudanças na convenção que impliquem limitações ao direito de propriedade, há necessidade de unanimidade nas decisões” [28].

Porém, além do quórum, outras circunstâncias serão consideradas, pois a deliberação assemblear, de caráter estatutário, não pode afrontar o ordenamento jurídico e atrapalhar ou impor limitações às faculdades do condômino de usar e gozar do bem, nem atentar contra a dignidade da pessoa humana ou os princípios dela emanados.

Não se desprezam os inconvenientes causados pelo devedor, por incapacidade ou falta de vontade de participar no rateio das despesas. Na realidade, ao utilizar os serviços postos à disposição daquela coletividade, ele enriquece indevidamente, e é por isso que, armados desses argumentos, os demais condôminos se convencem de que o “castigo” patrimonial, em regra, não produz resultados, e decidem colocar em pauta e votar medidas que promovem a exclusão social do devedor, como: (i) negar o acesso às áreas de recreação (playground, salão de festas, academia, cozinha gourmet, piscina e outros tantos espaços disponibilizados nos condomínios mais modernos); (ii) interromper a entrega de correspondência; (iii) divulgar o nome do inadimplente; (iv) desligar o elevador; (v) cortar o fornecimento de água e de gás (se o medidor é individual); e (vi) negar a ocupação da unidade vazia pelo futuro condômino.

Só que, embora seja legítimo cobrar a dívida vencida, o credor não pode lançar mão de procedimentos que constroem, humilham, prejudicam – não se justifica o uso de ameaça, de coação física ou moral, que afronte a dignidade da pessoa humana.

Cabe ao credor agir com diligência e moderação, evitando extrapolar os limites previstos na lei, até porque a punição não pode ser considerada abstratamente se a relação “condômino-inadimplente-condomínio” envolve várias situações distintas. Como exemplo, se não for entregue ao devedor um pacote deixado na portaria, que contenha remédios vitais para a sua saúde?

Ensina SARMENTO [29] que “o princípio da dignidade da pessoa humana nutre e perpassa todos os direitos fundamentais que, em maior ou menor medida, podem ser considerados como concretizações ou exteriorizações suas”, pois “representa o epicentro axiológico da ordem constitucional, irradiando efeitos sobre todo o ordenamento jurídico e balizando não apenas os atos estatais, mas também toda a miríade de relações privadas que se desenvolvem no seio da sociedade e no mercado”. Repita-se: as relações privadas também são regidas sob a égide da dignidade da pessoa humana.

Com efeito, esse princípio informador, de aplicação imediata, pois prescinde da edição de leis infraconstitucionais para ter eficácia, no lugar de ceder diante da regra infraconstitucional (interpretação ultrapassada), serve de critério interpretativo a todo o ordenamento jurídico, consoante destacou Piovesan [30]:

... o valor da dignidade da pessoa humana impõe-se como núcleo básico e informador de todo ordenamento jurídico, como critério e parâmetro de valoração a orientar a interpretação e compreensão do sistema constitucional.

Considerando que toda Constituição há de ser compreendida como uma unidade e como um sistema que privilegia determinados valores sociais, pode-se afirmar que **a Carta de 1988 elege o valor da dignidade humana como um valor essencial que lhe doa unidade de sentido**. Isto é, o valor da dignidade humana informa a ordem constitucional de 1988, imprimindo-lhe uma feição particular (...).

Impõe-se a escolha da interpretação mais adequada à teleologia, à racionalidade, à principiologia e à lógica constitucional. Como leciona o professor Fábio Konder Comparato, se os princípios gerais do Direito, de acordo com a Lei de Introdução ao Código Civil, constituíram uma fonte secundária, subsidiária, do Direito, aplicável apenas na omissão da lei, **hoje os princípios fundamentais da Constituição Federal constituem a fonte primária por excelência para a tarefa interpretativa**.

À luz desta concepção, **infere-se que o valor da cidadania e dignidade da pessoa humana bem como o valor dos direitos e garantias fundamentais vêm a constituir os princípios constitucionais que incorporam as exigências de justiça e dos valores éticos, conferindo suporte axiológico a todo o sistema jurídico brasileiro**. A partir dessa nova racionalidade, passou-se a tomar o direito constitucional não só como o tradicional ramo político do sistema jurídico de cada Nação, mas sim, notadamente como seu principal referencial de justiça. (grifei)

SARLET [31] reforça essa ideia, asseverando que os direitos fundamentais estão voltados à sublimação da dignidade da pessoa humana, fundamento da República expresso no artigo 1º, inciso III, da CF/1988, e princípio referencial a conduzir e sistematizar toda a análise interpretativa no âmbito de nosso ordenamento jurídico, servindo de parâmetro absoluto na aplicação e interpretação do macrossistema jurídico.

SARMENTO [32], lembrando Maria Celina Bodin de Moraes, aprofundou ainda mais:

Maria Celina Bodin de Moraes, num notável esforço de síntese, desdobrou juridicamente o princípio da dignidade da pessoa humana em quatro postulados essenciais: direito à igualdade, tutela da integridade psicofísica, direito à liberdade e princípio da solidariedade social.

Há violação da igualdade quando a punição, sem medir as diferenças, desprezando o dever de dar tratamento desigual aos desiguais, atinge de forma distinta àqueles a quem foi dirigida. Já a integridade psicofísica fica abalada se imposta punição física ao devedor para forçá-lo a pagar o débito, e ao mesmo tempo é humilhado diante de todos à sua volta ao tomarem ciência do “castigo” aplicado, donde surge o sofrimento psicológico por questões subjetivas e objetivas.

Com relação a medidas que atentam contra a liberdade ao acesso à propriedade e a solidariedade, lembra SARMENTO [33]:

... parece-nos equivocada a afirmativa corrente na doutrina, de que as limitações à autonomia privada derivam do reconhecimento da primazia dos interesses coletivos sobre os individuais. Na nossa opinião, **esta tese não se compatibiliza com uma ordem constitucional centrada na pessoa humana, em que o Homem, e não a sociedade ou o Estado, continua sendo “a medida de todas as coisas”**. (grifei)

E é isso mesmo. A Constituição Federal não admite que o bem-estar coletivo seja galgado à custa do sofrimento alheio ou através da exposição de outrem a situação vexatória ou degradante. Que sociedade seria essa que para fazer valer seus interesses nega a dignidade ao seu semelhante?

O não reconhecimento dos direitos fundamentais inerentes à pessoa humana implica, ainda, violação do artigo 5º, § 1º, da CF/1988, segundo o qual “as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata”.

5.1. Da vedação ao acesso aos espaços de lazer do condomínio

Alguns condomínios suspendem o acesso dos condôminos inadimplentes às áreas de lazer e de relaxamento do prédio por entendê-las como não essenciais e porque sua manutenção gera aumento significativo da quota condominial. Então, como não se trata de espaço essencial, o devedor deve ser barrado para, ao se sentir pressionado, acertar sua situação financeira com o condomínio.

Essa medida é aprovada por VENOSA [34]: “Não se duvida de que o condômino, ou qualquer ocupante, pode ser punido com a suspensão temporária de frequentar a piscina ou salão de festas do edifício, em razão de comportamento inconveniente, por exemplo”.

Mas, o entendimento é controvertido, especialmente porque os empreendimentos se tornam mais atrativos por proporcionarem locais e serviços de lazer e relaxamento, considerados vitais para a manutenção de uma vida saudável, amenizando o stress da vida moderna – a disponibilização desses espaços é essencial, e hoje se transformou num tema recorrente da propaganda de venda de unidades imobiliárias.

Com isso, é interessante colacionar a lição de TARTUCE [35], que:

... não se filia à tese de impedir a entrada de supostas pessoas indesejadas no condomínio (expulsão antecipada), muito menos de limitação do uso das áreas comuns para os condôminos antissociais, caso do estacionamento, do elevador, da piscina, do salão de festas, da área de lazer e da churrasqueira. Nas duas hipóteses, fica notória a violação à dignidade da pessoa humana, conforme se tem julgado inclusive com a condenação do condomínio por danos morais diante de conduta vexatória. (grifos no original)

De outro lado, quem não reúne condições de se manter em condomínio acima dos padrões financeiros deve buscar outro espaço, como avisa VENOSA [36]:

Quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva. Do contrário, deve estabelecer-se ou residir em local apropriado conforme sua condição, estado e personalidade.

A questão ligada ao fato de se “tentar colocar a mão onde essa não alcança” é um problema moderno a ser enfrentado pelo Judiciário, pois envolve a multidisciplinaridade, transcendendo o objeto desse estudo.

Dessa forma, para livrar o condomínio de surpresas e inconvenientes, aconselha-se buscar o crédito sem causar constrangimentos, e na forma mais efetiva possível: rapidez nas decisões de efetuar a cobrança, notificação do devedor e ajuizamento da demanda, sempre com respeito aos estritos limites do ordenamento jurídico.

5.2. Do corte no fornecimento de gás e de água

O corte no fornecimento de gás da unidade inadimplente não é medida aceita indiscriminadamente pelos operadores do Direito, como se vê no julgado a seguir [37]:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. **ASSEMBLÉIA QUE DETERMINOU O CORTE DO FORNECIMENTO DE GÁS DE UNIDADE INADIMPLENTE. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES**. NULIDADE MANIFESTA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS ANTE O CURTO PERÍODO DE PRIVAÇÃO DO BEM, A QUAL, ADEMAIS, PODE SER REPARADA PELO USO DE ENERGIA ELÉTRICA. PEDIDO INDENIZATÓRIO IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA APENAS PARA RECONHECER A NULIDADE DA DECISÃO DA ASSEMBLÉIA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. (grifei)

Entretanto, há julgados que admitem o corte quando o condomínio arca com o gasto perante a empresa fornecedora, por não se tratar de serviço essencial [38]:

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - INADIMPLENTO - TAXAS CONDOMINIAIS - RESTRIÇÃO DE DIREITOS DO CONDÔMINO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - **INTERRUPÇÃO DO FORNECIMENTO DE GÁS - LEGALIDADE - PROIBIÇÃO À UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES - IMPOSSIBILIDADE - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.**

Não há vedação legal à previsão de penalidades na convenção do condomínio - além de multas já expressamente previstas no Código Civil - passíveis de aplicação ao condômino inadimplente.

Tratando-se dos gastos com gás e despesas ordinárias do condomínio, é lícita a penalidade prevista na convenção que determina a interrupção do fornecimento ao condômino inadimplente.

A restrição ao uso dos elevadores, ainda que prevista no parágrafo em convenção do condomínio, sem dúvida, lança sobre o condômino devedor punição que, além de vexatória, é também iníqua, haja vista impor ao agravado a penalidade, configurada pela utilização das escadarias do edifício como único acesso à unidade condominial de sua propriedade, ferindo, portanto, um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, qual seja, a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CR/88).

V.v.: O fato de o condômino ser inadimplente não gera direito ao agravante de adotar medidas restritivas do direito daquele de usar e fruir das partes comuns, inalienáveis e indivisíveis do condomínio.

O recorrente goza de ação própria para compelir o agravado a realizar o pagamento das taxas condominiais. (grifei)

O tema comporta discussões, cabendo ao julgador, ao analisar o caso concreto e o material probatório, declarar se a punição é cabível ou arbitrária, e até se há forma menos agressiva de se saldar o débito.

Mais grave, porém, é o corte no fornecimento de água, elemento de vital importância para a sobrevivência do ser humano. E, como não poderia deixar de ser, a jurisprudência desabona essa prática [39]:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETOMADA DE ÁREA COMUM E SUSPENSÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, LUZ, ELEVADOR E MANUTENÇÃO - PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA, INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL E CARÊNCIA DE AÇÃO POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO AFASTADAS - MÉRITO - CONDOMÍNIO - **ASSEMBLÉIA AUTORIZANDO O CORTE NO FORNECIMENTO DE SERVIÇOS E RETOMADA DA ÁREA COMUM - CONDÔMINO INADIMPLENTE - EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES - COAÇÃO CONFIGURADA - NECESSIDADES ESSENCIAIS A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - MEIOS VEXATÓRIOS E INAPROPRIADOS - PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE - APLICABILIDADE - MEIO IMPRÓPRIO - AÇÃO DE COBRANÇA JÁ AJUIZADA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE FIXADOS - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INOCORRÊNCIA - AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ DO CONDOMÍNIO - NÃO APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 18 DO CPC - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSOS DESPROVIDOS. (grifei)**

VENOSA [40] não é de todo contrário a punir o devedor com o corte de serviços essenciais, mas deixa a ressalva de sua aplicação em casos extremos, e ainda lembra a alternativa da multa pecuniária:

Torna-se discutível, porém, na falta de lei expressa, se o condomínio pode impor a supressão de serviços essenciais, como água, telefonia e energia elétrica, em razão da falta de pagamento. Entretanto, **se as próprias concessionárias de serviço público têm essa faculdade, o regulamento e a convenção também podem fazê-lo.** Não obstante, a questão é por demais controversa e pode gerar abusos. **Há necessidade de meditação, e uma imposição desse nível deve ser medida extrema.** O novo Código, ciente dessa problemática, ao contrário da lei anterior, introduz expressamente no ordenamento a possibilidade da imposição de multas. (grifei)

Todavia, não é possível comparar o condomínio às concessionárias/permissionárias públicas, que não cometem irregularidade ao cortarem o serviço. Segundo o STJ [41], embora as empresas mantenham com o consumidor um contrato de prestação de serviços regido pelo direito privado, a questão do corte de fornecimento de energia ou água é regida por normas de direito público, por envolver a prestação de serviço público essencial, agindo as terceirizadas como representantes do Estado.

O ressarcimento das terceirizadas permite a prestação de serviço adequado com regularidade, continuidade, eficiência e segurança, e isso requer investimentos. Cortar o serviço pelo não pagamento de conta atual evita colocar em risco a ordem e a economia públicas, pois a mora pode comprometer a coletividade, já que sem receber a contraprestação pecuniária, a terceirizada seria desestimulada ou teria dificuldades de fazer novos investimentos, e acabaria prestando serviço na má qualidade.

Feitas essas considerações, o corte do fornecimento de gás pago pelo condomínio comporta discussão, já que o condômino inadimplente poderia se alimentar de outra forma, mas o corte de fornecimento de água não se admite, pois envolve questão humanitária, devendo ser utilizados outros meios de satisfação do crédito.

5.3. O desligamento dos elevadores

Alguns condomínios desativam a senha de acesso aos elevadores dos condôminos devedores, ao argumento de que há previsão em norma condominial. O caso, porém, requer uma análise mais apurada, pois se é até discutível a vedação do acesso ao salão de festas e à piscina, p.ex., o mesmo não ocorre no que tange à utilização do elevador, serviço essencial, imprescindível para acesso de certas unidades.

Vários fatores devem ser considerados na tentativa de se dar tons de legalidade à medida que obriga o devedor a utilizar apenas a escada para chegar à sua unidade. Em certos casos, a punição é física. Ora, considerando os andares mais baixos e os mais altos, o que para um é exercício, para o outro é martírio.

A deliberação de assembleia condominial que impõe pena física, discriminatória e vexatória ao condômino inadimplente, para coagi-lo a pagar sua quota, viola direitos e garantias fundamentais, como o direito à propriedade, à liberdade, à isonomia, à proporcionalidade e ao devido processo legal, além da dignidade da pessoa humana, fundamento da República que norteia todos esses princípios.

Embora em análise perfunctória seja possível concluir que todos os condôminos que se encontrem na situação de inadimplentes estão, de forma equânime, adstritos às restrições do uso dos elevadores, não há punição em abstrato que confira tratamento isonômico sob a ótica dos moradores dos andares superiores, crianças, idosos, operados, convalescentes e doentes (com problemas cardíacos ou de coluna, articulações etc.), o que torna a medida desigual em sua essência. A punição os atinge diferentemente, ferindo a isonomia quando comparadas as nuances envolvidas.

Também deve ser considerada a possibilidade de alguém precisar ser socorrido ou levado às pressas a um hospital, bem como as ocasiões em que se carregam volume, como compras do mês, o que sugere a prática de maior esforço.

A imposição de barreiras de acesso ao imóvel viola a liberdade e o direito de propriedade. E, mais, a medida é desproporcional ao fim que se deseja, e a inobservância dos meios legais de cobrança afronta o devido processo legal.

Ademais, resta violada a dignidade da pessoa humana, como destacam os julgados citados no **tópico 5.2**, porque a medida é vexatória, abusiva e ilegal; e expõe o devedor a condições indignas, de humilhação diante dos vizinhos e funcionários do condomínio, que observarão que a todo o momento os moradores da unidade utilizam as escadas. Há exercício arbitrário das próprias razões, crime capitulado no artigo 345/CP (imputável a quem ordena o cumprimento da medida) [42], ou, na melhor das hipóteses, o abuso de direito do artigo 187/CC [43].

É instigante o voto condutor do agravo instrumental nº 8152638-94.2005.8.13.0024 do TJMG (**nota nº 38**), do qual se destaca o seguinte excerto:

A **restrição ao uso dos elevadores** prevista no parágrafo único, do artigo 28, da norma estatutária em questão, sem dúvida, lança sobre o condômino devedor punição que, além de vexatória, é também iníqua, haja vista impor ao agravado a **penalidade física decorrente do inadimplemento**, configurada pela utilização das escadarias do edifício como único acesso à unidade condominial de sua propriedade, **ferindo, portanto, um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito**, qual seja, **a dignidade da pessoa humana** (art. 1º, III, CR/88). (grifei)

A orientação não é isolada, pois esposada por outras Cortes pátrias. Vejamos [44-45]:

Dano moral caracterizado pelas **medidas vexatórias de cobrança praticadas pelo condomínio em relação aos condôminos inadimplentes, em especial o desligamento do elevador social no andar da unidade devedora**. Arbitramento no valor equivalente a uma mensalidade condominial que se mostra em consonância com os parâmetros da jurisprudência, Recurso do réu provido em parte e improvido o adesivo do autor. (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONDOMÍNIO. COBRANÇA VEXATÓRIA. DESLIGAMENTO DO ELEVADOR SOCIAL COM INTENÇÃO DE CONSTRANGER OS INADIMPLENTES. DANO MORAL. OFENSA AOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA SÍNDICA.

1. Em que pese inadimplentes os condôminos autores, mostra-se abusivo e ilícito o desligamento dos dois elevadores sociais que atendiam seu andar, comprovado que tal desligamento ocorreu em represália à inadimplência. Assim, caracteriza-se inequivocamente o dano moral, até mesmo por ser o varão pessoa idosa, além de consistir em violação aos direitos fundamentais (restrição indevida à liberdade e à propriedade privada).

2. A síndica responde subsidiariamente com o condomínio, pois o ato foi praticado no interesse deste.

(...)

Deram provimento. Unânime. (grifei)

Ora, punições que buscam estancar o inadimplemento extravasando o campo pecuniário não configuram medidas salutares, mas arbitrárias, e devem ser coibidas.

5.3.1. Estudo de caso

Em ação movida por vítima de medida desse jaez, o Tribunal de Justiça do Espírito Santo, diferentemente dos demais tribunais, chancelou o abuso cometido pelo condomínio. Do voto acolhido à unanimidade, traz-se o seguinte excerto [46]:

Após detido exame dos autos, entendo não assistir razão à Apelante em sua irresignação. Adianto, pois, meu entendimento, no sentido de que **inexiste ilegalidade de deliberação em assembleia condominial que restringe o uso de bens comuns do condomínio pelo condômino inadimplente**.

(...) não se afigura plausível o entendimento de que o Código Civil, refúgio dos princípios da autonomia da vontade e da isonomia, prestigie a inadimplência do devedor com relação as suas obrigações condominiais, restringindo as consequências do inadimplemento exclusivamente àquelas nele (Código Civil) expressamente aludidas.

Pensar dessa forma, ao meu sentir, seria concluir que a legislação civil preocupa-se mais com os interesses do condômino inadimplente do que com os dos demais condôminos sobrecarregados com o pagamento, não só de suas despesas condominiais, como também daquelas devidas pelo inadimplente.

Consoante assente, não se admite a interpretação de dispositivos legais fora de seu contexto, alheios às demais normas previstas em lei. Impende, pois, interpretar sistematicamente as disposições do Código Civil.

Nesta senda, **devem os artigos 1.336, §1º e 1.337, caput, ambos do Código Civil, serem [sic] interpretados em consonância com o disposto no artigo 1.334, inciso IV, do mesmo diploma legal, que expressamente confere poderes aos condôminos para que estabeleçam “as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores”**.

(...) não se quer dizer que tenha o condomínio, através de sua convenção condominial e de seu regimento interno, total liberdade para dispor a respeito das sanções possíveis de serem aplicadas ao condômino inadimplente. Como não poderia ser diferente, **a interpretação constitucional do código civil exige que suas disposições normativas sejam compreendidas e aplicadas à luz das normas e princípios constitucionais**.

Nesse prisma, inegável a necessidade de observância, pelo condomínio, dos postulados da proporcionalidade e razoabilidade, mormente quando se delibera sobre sanções oponíveis aos seus próprios membros.

(...) a Assembleia Geral do condomínio do edifício (...) deliberou, com apoio de 2/3 dos proprietários, pela desprogramação dos elevadores das unidades inadimplentes com suas “cotas condominiais” a mais de 30 (trinta) dias.

Penso que a medida se adéqua a todos os subprincípios mencionados, vejamos.

(...) **Embora sejam inegáveis os prejuízos suportados pela Apelante, decorrentes da imposição da medida, penso que as vantagens dela provenientes justifiquem sua aplicação**.

Com efeito, não me parece razoável permitir que o condômino inadimplente com as despesas condominiais usufrua de bens e serviços arcados pelos demais condôminos.

O uso dos bens comuns dos condôminos gera despesas que devem ser divididas por todos, na forma da convenção condominial. Assim, a partir do momento que um condômino deixa de pagar as taxas de condomínio, onera os demais co-proprietários que deverão suportar financeiramente a falta de pagamento do inadimplente.

(...) não se pode afastar de plano a possibilidade de aplicação de sanções deste jaez. Basta imaginar, por exemplo, a situação do condômino inadimplente que utiliza a sauna do condomínio, que envolve consideráveis gastos. Não admitir, na hipótese, a vedação do uso de tal espaço pelo condômino inadimplente representaria nítida subversão da ordem jurídica e moral.

(...) o direito à propriedade, inclusive dos bens comuns, não é absoluto, tendo a própria Constituição Federal condicionado sua garantia à realização da função social que lhe é ínsita.

Portanto, no presente caso, inexistente eventual ofensa a tal princípio constitucional, mormente quando a propriedade particular da Apelante continua acessível pelas escadas do edifício, ainda que não com o conforto obtido através do elevador, que, todavia, gera gastos ao condomínio, seja com energia elétrica ou com sua manutenção.

Descabe, ainda, a alegação de ofensa ao princípio da isonomia, haja vista que, nos termos em que formulada, a sanção deliberada em assembleia geral tem aplicação em face de todo e qualquer condômino inadimplente. **(grifei)**

A decisão, que analisou caso recente, tem por base julgados exarados à luz do CC/1916, de cunho patrimonialista, numa época em que as leis ainda não eram interpretadas à luz da CF/1988: (i) **Ap. Cível 2.0000.00.368928-9/000**, que autorizou a restrição do uso do elevador e o corte de gás e de energia elétrica da área de acesso à unidade inadimplente (TJMG, Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, **publ. em 20/11/2002**); (ii) **Ap. Cível 2002.001.15628** (0001198-31.2000.8.19.0208), que entendeu que não viola a lei a norma condominial que restringe o acesso do condômino inadimplente à piscina e à área de lazer (TJRJ, Rel. Des. RUYZ ALCANTARA, 9ª Câmara Cível, **Julg. em 19/11/2002**); (iii) **Ap. Cível 70003043965**, que entendeu cabível a previsão regulamentar que proíbe o uso do salão de festas pelo condômino inadimplente (TJRS, Rel. Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior, 19ª Câmara Cível, **Julg. em 02/04/2002**).

E na decisão restou assentado que: **(i)** é legal a deliberação condominial que restringe o uso de bens comuns do condomínio pelo condômino devedor; **(ii)** o CC, refúgio dos princípios da autonomia da vontade e da isonomia, não pode restringir as sanções aplicáveis e favorecer o devedor em detrimento dos condôminos adimplentes; **(iii)** os artigos 1.336, §1º, e 1.337, devem ser interpretados sistematicamente com o artigo 1.334, inciso IV, que autoriza à convenção/assembleia, embora sem total liberdade, estabelecer normas e sanções complementares, para garantir o convívio harmônico de seus integrantes; **(iv)** a deliberação pela desprogramação dos elevadores das unidades em inadimplemento observa os três subprincípios da proporcionalidade: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito; **(v)** o direito à propriedade não é absoluto, e o desligamento do elevador não o afronta porque a propriedade continua acessível pelas escadas; e **(vi)** não há ofensa à isonomia, já que a deliberação assemblear é aplicável a todo e qualquer condômino inadimplente.

O julgado não encontra amparo na atual jurisprudência, por privilegiar o patrimônio em detrimento da dignidade da pessoa humana, não obstante o ordenamento jurídico se oponha a essa orientação e, para tanto, estabeleça meios executórios mais adequados para recuperação do crédito.

Ademais, reprovam-se as alegações de que o elevador dá conforto ao usuário independentemente do andar em que mora; e que seu desligamento encontra amparo legal por ser regra aplicável indiscriminadamente a todo e qualquer condômino inadimplente. Há clara afronta à isonomia, pois desprezadas as circunstâncias peculiares em que se encontram os devedores. Logo, essa tese também não se sustenta.

Contra a decisão, o autor desse artigo interpôs o recurso especial 1.401.815/ES, e o STJ, pela relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, deu-lhe provimento, inaugurando precedente de que a utilização de elevador em edifício com vários pavimentos é essencial para o exercício do direito de propriedade. Veja-se a ementa [47]:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO.

(...)

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 de personalidade.

7. Recurso especial provido.

Com efeito, segundo o acórdão, a utilização de elevador em edifícios de vários andares não constitui mero conforto. No voto condutor ainda restou consignado que o exercício da autonomia privada se curva diante da dignidade da pessoa humana – com observância dos direitos e garantias fundamentais dela decorrentes –, e que, exposta a situação de inadimplemento, surge o dever de reparar o dano moral:

13. Desse modo, a autonomia privada no estabelecimento das sanções impostas pela assembleia geral deve ser exercida nos limites do direito fundamental à moradia, do direito de propriedade e sua função social e outros, todos enfeixados no princípio-mor da dignidade da pessoa humana.

(...)

37. De outra banda, 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.

(...)

42. Dessarte, há dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, como haveria, também, tal dano in re ipsa, pela mera violação de um direito da personalidade.

Como se vê, a dignidade da pessoa humana, princípio informador, de observância geral, representa o parâmetro absoluto da ordem constitucional na aplicação e interpretação do macrossistema jurídico, e não se submete a regra infraconstitucional ou condominial, por se tratar de princípio com independência para, de "per si", servir de critério interpretativo a todo o ordenamento jurídico.

5.4. Vedação do acesso à unidade inadimplente para habitação

Da mesma forma que o corte dos elevadores, a vedação do acesso à unidade inadimplente para sua ocupação pelo condômino (proprietário ou não) encerra uma ilegalidade, sendo nesse sentido a orientação do Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão de cujo voto condutor se extrai o seguinte excerto [48]:

1. O recurso comporta parcial provimento.

(...) Trocando em miúdos, **o condômino inadimplente não obtinha autorização para ocupar a unidade residencial se não estivesse em dia com as despesas de condomínio**. Em 05 de janeiro de 2000, **a autora**, que deixou de pagar as despesas de condomínio referentes aos meses de maio de 1999 a janeiro de 2000, **não obteve autorização de mudança para seu apartamento. Tal situação persistiu, até que a autora finalmente conseguiu ocupar definitivamente o imóvel.**

2. **O artigo 1.335 do novo Código Civil disciplina em seus três incisos os direitos fundamentais dos condôminos. O preceito não esgota os direitos dos condôminos, constituindo um rol não exaustivo, mas de prerrogativas que não podem ser suprimidas ou comprimidas - salvo situações especiais - pela convenção ou regimento interno.**

Note-se que embora a lei use o termo condômino, os direitos de usar e fruir a unidade autônoma e as partes comuns do edifício se estendem aos demais ocupantes, como o usufrutuário, o locatário e o comodatário.

Um dos direitos básicos dos condôminos (inciso II) é o de "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores".

Disso decorre que as limitações ao exercício do direito estão contidas no próprio preceito: o desvio de finalidade e a exclusão de iguais direitos dos demais condôminos.

Não há previsão legal e nem se admite como sanção lateral ao inadimplemento das despesas condominiais a vedação ou restrição ao uso do imóvel ou das partes comuns da edificação.

(...) As sanções ao condômino inadimplente no pagamento da contribuição condominial são as previstas em lei, de natureza estritamente pecuniária. **Fere os direitos fundamentais dos condôminos a aplicação de sanções diversas, ainda que previstas na convenção, especialmente aquelas que vedam a utilização do imóvel e de áreas e equipamentos comuns.**

(...) Evidente, assim, que **a proibição para que a autora, condômina inadimplente, tivesse acesso ao seu apartamento, se reveste de patente ilegalidade. (grifei)**

Não obstante, adotando posição de extrema rigidez, VENOSA [49] admite que, em "casos extremos", é possível impedir o acesso do condômino à sua unidade:

Como se percebe, o legislador chegou muito próximo, mas não ousou admitir expressamente a possibilidade de impedir que o condômino ou assemelhado seja impedido de utilizar a unidade. Não temos dúvida, porém, tendo em vista o sentido social do direito de propriedade que ora se decante, que **essa solução pode e deve ser tomada em casos extremos**. É de se perguntar se deve o condomínio suportar a presença de um baderneiro ou de um traficante de drogas. **(grifei)**

Como o doutrinador se refere a um conhecido dos administradores e demais condôminos (“baderneiro” ou “traficante”), subentende-se que o desconhecido ou quem não tenha tais “qualidades” poderá habitar o imóvel vazio em inadimplemento.

A punição não se mostra inteligente, na medida em que o dinheiro poupado pelo proprietário (do aluguel de outro imóvel), ou angariado mediante o inquilino, possivelmente o ajudaria a acertar as quotas condominiais em atraso.

Enfim, por tudo o que foi visto, é forçoso concluir que a pena aplicável deve ser de estrita natureza pecuniária, sem a imposição de medidas discriminatórias, castigos físicos ou psicológicos, sob pena de afronta ao ordenamento jurídico.

6. Dignidade da pessoa humana e proteção de norma supralegal

Por fim, e não menos importante, segundo o Pacto de San Jose da Costa Rica, a pessoa não será objeto de ingerências arbitrárias/abusivas em seu domicílio; terá sua dignidade reconhecida; não sofrerá ofensas à honra; e será protegida contra atos que violem tais direitos, conforme a dicção do artigo 11:

ARTIGO 11:

Proteção da Honra e da Dignidade

1. Toda pessoa tem direito ao respeito de sua honra e ao reconhecimento de sua dignidade.
2. Ninguém pode ser objeto de ingerências arbitrárias ou abusivas em sua vida privada, na de sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais à sua honra ou reputação.
3. Toda pessoa tem direito à proteção da lei contra tais ingerências ou tais ofensas.

Tratado internacional que versa sobre direitos humanos, embora ratificado pelo Decreto nº 678/1992, não foi submetido ao rito das emendas constitucionais, sendo, então, norma supralegal, de hierarquia superior à lei civil, conforme interpretação do artigo 5º, §2º, da CF/1988 emprestada pelo STF no acórdão citado na **nota nº 22**:

(...) POSIÇÃO HIERÁRQUICO-NORMATIVA DOS TRATADOS INTERNACIONAIS DE DIREITOS HUMANOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO. Desde a adesão do Brasil, sem qualquer reserva, ao Pacto Internacional dos Direitos Cívicos e Políticos (art. 11) e à **Convenção Americana sobre Direitos Humanos – Pacto de San José da Costa Rica** (art. 7º, 7), ambos no ano de 1992, não há mais base legal para prisão civil do depositário infiel, pois **o caráter especial desses diplomas internacionais sobre direitos humanos lhes reserva lugar específico no ordenamento jurídico, estando abaixo da Constituição, porém acima da legislação interna. O status normativo supralegal dos tratados internacionais de direitos humanos subscritos pelo Brasil torna inaplicável a legislação infraconstitucional com ele conflitante, seja ela anterior ou posterior ao ato de adesão.** Assim ocorreu com o art. 1.287 do Código Civil de 1916 e com o Decreto-Lei nº 911/69, assim como em relação ao art. 652 do Novo Código Civil (Lei nº 10.406/2002). (grifei)

Algumas das medidas usualmente tomadas pelos condomínios constituem nítida ingerência arbitrária no acesso ao imóvel, e flagrante desrespeito à dignidade do devedor, pelo uso de meio vexatório na cobrança das quotas atrasadas, e por isso deve ser utilizada a proteção conferida pelo ordenamento jurídico.

7. Conclusão

Apesar de compreensível, a preocupação demasiada em privilegiar os condôminos adimplentes não autoriza que deliberação assemblear autorize o cometimento de excessos. Através do contraponto do respeito aos direitos fundamentais do devedor, o direito dos condôminos adimplentes, de não arcarem com as quotas de terceiros, deve ser observado “cum grano salis”.

Interpretação sistemática que considere todo o arcabouço normativo irá forçosamente concluir que os direitos fundamentais, conferidos por normas das mais variadas matizes, não podem ser sacrificados em prol da satisfação pecuniária de outrem, cabendo ao julgador render maiores reflexões ao avaliar essas questões, mais especificamente para evitar o rebaixamento da pessoa em sua condição de ser humano, preservando sua dignidade e de seus familiares, e evitando que sejam humilhados. Não é razoável nem legítimo limitar o direito individual se o ordenamento jurídico estabelece a aplicação de sanção de natureza pecuniária, e, mais ainda, os meios processuais-executórios adequados para a busca da satisfação do crédito.

O ordenamento jurídico não admite – nem poderia admitir – a fixação de sanções que, de forma abusiva e constrangedora, vedem, restrinjam ou embarcem o uso do imóvel, ainda que constantes da convenção, do regimento interno, ou se aprovadas em assembleia – insiram-se nesse mesmo contexto o corte de serviços essenciais e a pena física.

Enfim, estando em jogo a liberdade, a isonomia, o direito de propriedade, a proporcionalidade (na fixação de punições) e o devido processo legal, além da dignidade da pessoa humana, esteio de todos esses princípios, é necessário considerar o arcabouço normativo para que, eliminados os excessos, sejam utilizados todos os meios de cobrança e executórios apropriados, e, assim, evitar que os humores sirvam de base para o aviltamento dos direitos de outrem.

Notas

[1] PEIXOTO, Fernando César Borges. O abuso em relação ao condômino inadimplente. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 18, nº 3.816, 12/dez/2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/26115>>. Acesso em: 13/dez/2013; [2] Apesar de recentemente a mídia divulgou notícias no sentido de que o STJ teria considerado ilegal o rateio de taxa de condomínio com base na fração ideal, foi divulgada nota no site da Corte para esclarecer que não houve manifestação sobre o mérito dessa questão no julgado apontado (REsp 1.104.352/MG), tendo em vista que a decisão recorrida apresentou como fundamento a vedação ao enriquecimento sem causa, que não foi impugnado, constituindo, assim, um fundamento autônomo e suficiente para mantê-la. Incidiu, no caso, a Súmula nº 83/STF. Disponível em: <http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110270>. Acesso em 05/12/2013;

[3] Bastos, Carlos Henrique. Excessos na cobrança de cotas condominiais. Disponível em: <http://www.professorsimao.com.br/artigos_convitados_carlos_henrique_bastos.html>. Acesso em 24/10/2013;

[4] tartuce, flávio. Manual de direito civil: volume único. São Paulo: Método, 2011, p. 899;

[5] Enunciado nº 92/CJF: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”;

[6] REsp 1.126.515/PR, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, 2ª Turma, DJe de 16/12/2013;

[7] De acordo com consulta realizada na internet, o condomínio que quiser se associar a esse cadastro de inadimplentes (SPC Condomínios) deve apresentar, entre outros documentos, a Ata da Assembleia ou da Convenção que autorizou a negativação do condômino devedor e a Ata da eleição do síndico. Disponível em: <<http://www.cdlicaxias.com.br/solucoes-de-credito/spc-condominios.asp>>. Acesso em: 04/nov/2013;

[8] TJSP, Ap. Cível 9264608-89.2008.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Occhiuto Junior, DJESP de 11/05/2011. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>>. Acessado em 04/nov/2013;

[9] TJSC, Ap. Cível 2009.000686-5, 5ª Câmara de Direito Civil, Rel. Des. Henry Petry Junior, DJSC de 05/12/2012, p. 107. Disponível em: <<http://www.tjsc.jus.br>>. Acessado em 04/nov/2013;

[10] “Art. 275. 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”;

[11] “Art. 475-J. Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso II, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação”;

[12] “Art. 740. (...)

Parágrafo único. No caso de embargos manifestamente protelatórios, o juiz imporá, em favor do exequente, multa ao embargante em valor não superior a 20% (vinte por cento) do valor em execução”;

[13] REsp 1.100.087/MG, Rel. Min. LUIZ FUX, 1ª Turma, DJe de 03/06/2009. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em 25/out/2013;

[14] FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 506/507;

[15] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Coord. Min. CEZAR PELUSO. 6. ed. São Paulo: Manole, 2012, p. 1.350;

[16] tartuce, flávio. Ob. cit., p. 890/891;

- [17] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Ob. cit., p. 1.361;
- [18] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Ob. cit., p. 1.366;
- [19] “Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”;
- [20] “Art. 591. O devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei”;
- [21] MARINONI, Luiz Guilherme e MITIDIERO, Daniel. Código de processo civil comentado. São Paulo: RT, 2008, p. 606;
- [22] **RE 349.703**, Rel. Min. CARLOS BRITTO, Tribunal Pleno, DJe-104, DIVULG 04-06-2009, PUBLIC 05-06-2009, EMENT VOL-02363-04, PP-00675. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em 25/out/2013;
- [23] NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Constituição Federal Comentada. 2. ed. São Paulo: RT, 2009, p. 174;
- [24] BARROSO, Luís Roberto. Interpretação e Aplicação da Constituição. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 224;
- [25] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Ob. cit., p. 1.359;
- [26] tartuce, flávio. Ob. cit., p. 888;
- [27] FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Ob. cit., p. 522;
- [28] FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Ob. cit., p. 528/529;
- [29] Sarmento, Daniel. Direitos fundamentais e relações privadas. 2. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006, p. 89 e 85/86;
- [30] Piovesan, Flávia. Direitos Humanos e o princípio da Dignidade Humana. In: Dos Princípios Constitucionais. Org. Leite, George Salomão. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 192/193;
- [31] SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2007, p. 25/26, 79 e 82;
- [32] Sarmento, Daniel. Ob. cit., p. 89;
- [33] Sarmento, Daniel. Ob. cit., p. 94;
- [34] VENOSA, Sílvio de Sálvio. Direito civil: direitos reais. Vol. V. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 302;
- [35] tartuce, flávio. Ob. cit., p. 901;
- [36] VENOSA, Sílvio de Sálvio. Ob. cit., p. 304/305;
- [37] **TJPR, Ap. Cível 495.980-8**, Des. Rel. VITOR ROBERTO SILVA, 10ª Câmara Cível, DJ 7698, de 12/09/2008;
- [38] **TJMG, Ag. de Inst. 8152638-94.2005.8.13.0024**, Rel. Des. Lucas Pereira, 17ª Câmara Cível, Publ. em 19/01/2006;
- [39] **TJPR, Ap. Cível 472.015-8**, Rel. Des. JOSÉ ANICETO, 9ª Câmara Cível, DJ 202, de 17/08/2009;
- [40] VENOSA, Sílvio de Sálvio. Ob. cit., p. 302;
- [41] “CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECURSO ESPECIAL EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONSUMIDORES. INTERRUÇÃO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. REGIME DE CONCESSÃO. DIREITO PÚBLICO. COMPETÊNCIA DA PRIMEIRA SEÇÃO.
- I. Conflito de Competência instaurado nos autos de Recurso Especial interposto nos autos de ação civil pública intentada em face de empresa fornecedora de energia elétrica, pretendendo a condenação ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais causados aos consumidores diante da interrupção no fornecimento de energia elétrica.
- II. Embora a relação jurídica estabelecida entre a empresa prestadora do serviço e o consumidor seja regida por regras de direito privado estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor - Lei 8.078/90, cujos dispositivos reportam-se expressamente a serviços públicos, não há alteração do tema central da controvérsia, que trata da suspensão de fornecimento de energia elétrica, esta que se encontra incluída no regime de concessão e permissão de serviço público essencial e não do contrato celebrado entre as partes.

III. Em cumprimento ao disposto no parágrafo único do art. 175 da Constituição Federal, a Lei 8.987/95 dispõe sobre o regime de concessão e permissão de serviços públicos, arrolando os direitos dos usuários, dentre os quais se incluem o recebimento de serviço adequado com regularidade, continuidade, eficiência, segurança.

IV. A natureza jurídica da relação jurídica controvertida não é de direito privado, mas sim, de direito público, regida pela Constituição Federal e pelas regras de direito administrativo, matéria de competência da Primeira Seção desta Corte, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º, inciso XI, do Regimento Interno.

V. Precedentes das Turmas que compõem a Primeira Seção que têm decidido questões dessa mesma natureza em ações ajuizadas em face de atos de suspensão de fornecimento de energia elétrica.

VI. Conflito conhecido para declarar a competência da Primeira Seção desta Corte". (CC 122.559/DF, Rel. Min. GILSON DIPP, Corte Especial, DJe de 25/09/2013);

[42] "Exercício arbitrário das próprias razões

Art. 345. Fazer justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão, embora legítima, salvo quando a lei o permite:

Pena - detenção, de quinze dias a um mês, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único - Se não há emprego de violência, somente se procede mediante queixa";

[43] "Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes";

[44] TJSP, Ap. Cível 503.998.4/5, Rel. Des. MAIA DA CUNHA, 4ª Câmara de Dir. Privado, data de registro 11/06/2007;

[45] TJRS, Ap. Cível 70014295000, Rel. Des. Mario Rocha Lopes Filho, 18ª Câmara Cível, DJ de 24/05/2007;

[46] "EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL – TAXA CONDOMINIAL – CONDÔMINO INADIMPLENTE – SANÇÕES – LICITUDE. O artigo 1.334, inciso IV, do Código Civil, autoriza a cominação de sanções ao condômino inadimplente com despesas condominiais (taxa de condomínio), ressalvada a necessidade de observância dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade". (TJES, Ap. Cível 0008938-30.2011.8.08.0024, Rel. Juíza subst. JANETE VARGAS SIMÕES, 1ª Câmara Cível, DJES de 15/10/2012);

[47] REsp 1.401.815/ES, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, 3ª Turma, DJe de 13/12/2013;

[48] "EMENTA: RESPONSABILIDADE CIVIL - Indenização - Despesas de condomínio em atraso - Não autorização para ocupação do apartamento - Inocorrência de danos materiais - Danos morais - Inteligência do artigo 1.335 do Código Civil - Inadmissibilidade de aplicação de sanção lateral ao inadimplemento do condômino, não prevista em lei nem na convenção - Ato ilícito - Comportamento ilícito e imoral da autora, que contribuiu de modo decisivo para a ocorrência dos fatos - Conduta da autora que não justifica o ato ilícito do condomínio réu, mas reflete, todavia, no valor da indenização - Ação improcedente – Recurso parcialmente provido". (TJSP, Ap. Cível 9057772-55.2006.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Loureiro, 4ª Câmara de Dir. Privado, data de registro 27/09/2007);

[49] VENOSA, Sílvio de Sálvio. Ob. cit., p. 303.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto. Interpretação e Aplicação da Constituição. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

Bastos, Carlos Henrique. Excessos na cobrança de cotas condominiais. Disponível em: <http://www.professorsimao.com.br/artigos_convitados_carlos_henrique_bastos.html>. Acesso em 24/10/2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Coord. Cezar. 6. ed. São Paulo: Manole, 2012.

MARINONI, Luiz Guilherme e MITIDIERO, Daniel. Código de processo civil comentado. São Paulo: RT, 2008.

NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Constituição Federal Comentada. 2. ed. São Paulo: RT, 2009.

PEIXOTO, Fernando César Borges. O abuso em relação ao condômino inadimplente. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/26115>. Publicado em: 12/dez/2013.

Piovesan, Flávia. Direitos Humanos e o princípio da Dignidade Humana. In: Dos Princípios Constitucionais. Org. Leite, George Salomão. São Paulo: Malheiros, 2003.

SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2007.

SARMENTO, Daniel. Direitos fundamentais e relações privadas. 2. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006.

TARTUCE, flávio. Manual de direito civil: volume único. São Paulo: Método, 2011.

VENOSA, Sílvio de Sálvio. Direito civil: direitos reais. Vol. V. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

Autor

Fernando César Borges Peixoto (<http://jus.com.br/330344-fernando-cesar-borges-peixoto/artigos>)

Advogado, sócio-administrador de Peixoto & Schultz Peixoto Advogados Associados. Especialista em Direito Civil e Processual Civil pela Faculdade Cândido Mendes de Vitória-ES e em Direito Público pela Faculdade de Direito de Vila Velha-ES.

<https://www.facebook.com/peixotoeschultzpeixoto> (<https://www.facebook.com/peixotoeschultzpeixoto>)

<http://fernandopeixotoadves.wix.com/pspadvbr> (<http://fernandopeixotoadves.wix.com/pspadvbr>)

Informações sobre o texto

Esse artigo é o resultado de um estudo mais aprofundado do tema abordado no artigo “O abuso em relação ao condômino inadimplente”, já publicado pelo autor no jusnavigandi.

Como citar este texto (NBR 6023:2002 ABNT):

PEIXOTO, Fernando César Borges.