

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.030 - MG (2015/0270309-0)
RELATÓRIO**

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella interpõe o presente recurso especial fundado na alínea a do permissivo constitucional em contrariedade ao aresto proferido, à unanimidade de votos, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. CONDÔMINO INADIMPLENTE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS PREVISTAS EM LEI. RESTRIÇÕES À UTILIZAÇÃO DE ÁREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

- É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício destinadas ao lazer, eis que os meios de coerção ao cumprimento da obrigação de adimplir a taxa condominial são estritamente aqueles pecuniários previstos em lei.

- Em ações de cunho condenatório, os honorários advocatícios devem ser arbitrados no patamar de 10 e 20% sobre o valor da condenação, mediante apreciação equitativa do juiz, observados o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado, bem como o tempo exigido para o seu serviço, na forma do art. 20, § 3º, do Código de Processo Civil.

Subjaz ao presente recurso especial ação declaratória com pedido indenizatório promovida, em 20/11/2011, por Rosânia Donisete de Souza contra Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella, tendo por propósito seja "o condomínio demandado compelido a cessar com os procedimentos humilhantes e degradantes impostos por ele na cobrança das taxas condominiais de 2008 e 2009, pois, como já dito, ele tem as vias judiciais para cobrá-las, requerendo ainda, seja declarado o direito da autora (e de seus familiares) de usar o clube do condomínio, especialmente porque ela está em dia, reitere-se, com as taxas vincendas e que tal proibição não tem amparo legal, requerendo finalmente seja o condomínio condenado em indenizá-la em R\$ 100.000,00 a título de danos morais, dada a gravidade dos fatos, com juros e correção monetária" (e-STJ, fls. 1-4).

Citado, o condomínio infirmou *in totum* a pretensão posta na inicial. Aduziu que o período de inadimplência é maior do que reconhecido pela demandante

(2006/2008). Argumentou, outrossim, a licitude da proibição prevista no regimento interno, assim como no regimento do clube, de o condômino inadimplente e seus dependentes frequentarem a sede social e suas dependências, bem como de participar das reuniões sociais, esportivas e demais promoções. Argumentou, no ponto, que, "além de possuir caráter punitivo, a imposição de restrição a condômino inadimplente visa a compelir que o mesmo efetue todos os pagamentos devidos, de forma a saldar todos os débitos em aberto e ficar em dia com as suas obrigações condominiais". Insurgiu-se contra o pedido de indenização por danos morais, pois "em nenhum momento a cobrança das taxas condominiais foi vexatória ou discriminatória, tendo o condomínio réu observado atentamente a lei e ainda o disposto em seu Regimento Interno, conforme comprova, inclusive, a Notificação Extrajudicial Conciliatória juntada pela mesma à fl. 6". Por fim, subsidiariamente, caso se reconheça o direito à reparação, que esta se dê de modo razoável e proporcional (e-STJ, fls. 46-51).

Ainda no prazo de defesa, Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella apresentou pedido reconvenicional consistente no pagamento da importância de R\$ 7.274,07 (sete mil duzentos e setenta e quatro reais e sete centavos – valor atualizado na data do pleito), referente às despesas condominiais compreendidas no período de abril de 2006 até maio de 2008 (e-STJ, fls. 95-100).

Em primeira instância, o Magistrado de piso julgou parcialmente procedente o pedido efetuado na ação principal, para "determinar o cessamento de qualquer limitação ou impedimento imposta pelo réu à autora para usufruir da área comum do condomínio"; e julgou procedente o pedido reconvenicional efetuado pelo condomínio, para "condenar a reconvinida ao pagamento das parcelas condominiais vencidas, conforme fl. 115, no importe de R\$ 7.274,00 (sete mil duzentos e setenta e quatro reais), bem como as vencidas no decorrer do processo, nos termos do art. 290 do CPC, corrigido monetariamente pela tabela da CJ/MG, incidindo juros de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito, a partir do vencimento" (e-STJ, fls. 197-201).

Em contrariedade à sentença, (apenas) o Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella interpôs recurso de apelação, ao qual o Tribunal de origem conferiu parcial provimento "tão somente para majorar o valor da verba honorária para o percentual de 20% (vinte por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 20, §

3º, do Código de Processo Civil", nos termos da ementa inicialmente reproduzida (e-STJ, fls. 230-236).

Nas razões do presente recurso especial, Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella aponta violação do art. 1.334, IV, do Código Civil. Sustenta, em suma, que, "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".

Ressalta que:

"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"

Por fim, anota que "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" (e-STJ, fls. 241-249).

A parte adversa não apresentou contrarrazões (e-STJ, fl. 256).

Em juízo de prelibação, o Tribunal de origem conferiu seguimento à insurgência, razão pela qual o recurso especial ascendeu a esta Corte de Justiça (e-STJ, fls. 257-258).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.030 - MG (2015/0270309-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

A controvérsia instaurada no presente recurso especial centra-se em saber se o condomínio pode, com lastro em regimento interno, impor ao condômino inadimplente e, por consequência, aos seus familiares, sanções, não apenas de natureza pecuniária, previstas na lei substantiva civil, mas também outras, como no caso, consistente em impedi-los de ter acesso às áreas comuns do edifício destinadas ao lazer (sede social e suas dependências - enfim, o "clube do condomínio").

Nos termos relatados, o condomínio insurgente defende a licitude, bem como a idoneidade da sanção que impede o condômino inadimplente de ter acesso às áreas comuns destinadas ao lazer, basicamente, sob três argumentos: *i)* o art. 1.334, IV, do Código Civil, confere à convenção condominial absoluta discricionariedade – e mesmo, em seus dizeres, soberania – para impor sanções aos condôminos ou possuidores faltosos; *ii)* as penalidades previstas nos arts. 1.336 e 1.337 do Código Civil não são taxativas; e *iii)* a sanção tal como imposta não restringe o acesso do condômino inadimplente a sua unidade, à vaga de garagem, ao interfone, à água, ao gás, ou a qualquer outro elemento essencial à preservação de seu direito à propriedade e à moradia, não havendo se falar, a seu juízo, em limitação constitucional ao seu direito de ir e vir.

Permissa venia, tem-se que a argumentação expendida no recurso especial afigura-se absolutamente insubsistente e, mesmo, sem respaldo na lei de regência.

De início, releva deixar assente que a efetiva observância do dever legal imposto a todos os condôminos de contribuir com as despesas condominiais na proporção das suas frações ideais (salvo disposição diversa na convenção) afigura-se essencial à conservação e à manutenção do edifício e, como tal, consubstancia primordial interesse da coletividade representada pelo condomínio, inquestionavelmente.

Superior Tribunal de Justiça

Em razão, justamente, da relevância e essencialidade do dever de contribuição das despesas condominiais, o ordenamento jurídico põe à disposição do condomínio instrumentos – idôneos e eficazes – de coercibilidade, de garantia e de cobrança, a fim de promover seu integral cumprimento, como visto, de interesse de todos os condôminos.

Entretanto, não é permitido ao condomínio, a pretexto de obter a satisfação dessa obrigação, impor sanções diversas daquelas previstas no Código Civil para esta específica hipótese (penalidades pecuniárias) que venham a impedir o uso de partes comuns, seja qual for a sua destinação.

Conforme se demonstrará pontualmente, a adoção de tal medida, a um só tempo, desnatura o instituto do condomínio, a comprometer o direito de propriedade afeto à própria unidade imobiliária, refoge das consequências legais especificamente previstas para a hipótese de inadimplemento das despesas condominiais e, em última análise, impõe ilegítimo constrangimento ao condômino (em mora) e aos seus familiares, em manifesto descompasso com o princípio da dignidade da pessoa humana.

Pois bem.

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.**

Por conseguinte, àquele que se investe na condição de condômino deve ter assegurado a plenitude do uso das áreas comuns, naturalmente conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais copossuidores; afinal, trata-se de parte inseparável (em sua correspondente fração ideal) da própria unidade imobiliária.

A partir de tais considerações, respaldadas no Código Civil, já se pode

antever que a sanção que obsta o condômino de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

A propósito, cita-se a lição de Caio Mário:

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

Assim, sem descurar da relevância do dever de contribuição das despesas condominiais, as consequências pelo seu descumprimento devem ser razoáveis e proporcionais, preservando-se, na medida do possível, o direito das partes envolvidas. Há que se perseguir o equilíbrio, providência, é certo, facilitada pela própria lei que expressamente regulou a questão, inexistindo, pois, razão para dela se apartar.

Efetivamente, 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.

É o que, claramente, se constata de seus dispositivos legais, a seguir transcritos (sem grifo no original):

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; (Redação dada pela Lei n. 10.931, de 2004)

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

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

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e

segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

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

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

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

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

A partir do detalhamento das aludidas penalidades, verifica-se que a inadimplência das despesas condominiais enseja, num primeiro momento, o pagamento de juros moratórios de 1% ao mês, caso não convencionado outro percentual, e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito (art. 1.336, § 1º, do Código Civil).

Sem prejuízo desta sanção, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o 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.

Assim, segundo dispõe o art. 1.337, *caput*, e seu parágrafo único, do CC, a descrita reiteração do descumprimento do dever de contribuição das despesas condominiais, poderá ensejar, primeiro, uma imposição de multa pecuniária

correspondente ao quántuplo do valor da respectiva cota condominial (500%) e, caso, o comportamento do devedor contumaz evidencie, de fato, uma postura transgressora das regras impostas àquela coletividade (condômino antissocial), podendo, inclusive, comprometer a própria solvência financeira do condomínio, será possível impor-lhe, segundo o mencionado quárum, a multa pecuniária correspondente de até o quáuplo do valor da correlata cota condominial (1.000%).

Afigura-se, portanto, inquestionável que a lei confere meios coercitivos, **legítimos e idôneos**, à satisfação do crédito, descabendo ao condomínio valer-se de sanções outras que não as pecuniárias expressas e taxativamente previstas no Código Civil para o específico caso de inadimplemento das despesas condominiais.

Por oportuno, destaca-se precedente da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça que bem reconheceu a possibilidade de imposição das mencionadas sanções pecuniárias, cada qual com um fato gerador próprio, segundo a gradação legal de reiteração do comportamento faltoso, o que, portanto, afasta a tese de apenamento *bis in idem*.

O julgado recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

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

Superior Tribunal de Justiça

5. Recurso especial não provido.
(REsp 1247020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015)

Diversamente do que pretende fazer crer o condomínio, ora insurgente, o art. 1.334, IV, do Código Civil não confere à convenção condominial a discricionariedade ou, em seus dizeres, a soberania para impor, ao seu talante, as sanções aos condôminos faltosos. O dispositivo legal sob comento 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, para o caso de inadimplência das cotas condominiais.

Em sendo este o (severo) tratamento legal ofertado pela lei de regência, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição de restrição de acesso e de uso das áreas comuns ao condômino em mora e de seus familiares evidencia a exclusiva e espúria finalidade de expô-los a desnecessários constrangimentos.

Nessa linha de compreensão, destacam-se os escólios, a seguir transcritos, de autorizada doutrina:

[...] Do mesmo modo não se filia à tese de impedir a entrada de supostas *peçoas indesejadas* no condomínio (expulsão antecipada), muito menos de limitação do uso das áreas comuns para os condomínios antissociais, caso do estacionamento, do elevador, da piscina, do salão de festas, da área de lazer, 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 da conduta vexatória. [...] Nas interpretações aqui expostas, analisa-se o Direito Civil a partir da Constituição Federal de 1988 e dos princípios constitucionais, na esteira da *visão civil-constitucional do sistema* (Direito Civil Constitucional). Para tanto, é preciso reconhecer que os princípios constitucionais que protegem a pessoa humana têm aplicação imediata nas relações entre particulares (*eficácia horizontal*), inclusive nas relações entre condôminos e condomínio. Não se olvide que essa incidência está amparada no art. 5º, § 1º, da CF/88, segundo o qual as normas que definem direitos fundamentais têm aplicação imediata. (Tartuce,

Flávio. Manual de Direito Civil. Volume Único. 5ª Edição. 2015. Editora Método. p. 1.013-1.014) – sem grifo no original

[...] Em edição anterior, escrevemos sobre a punição a condôminos imptuiais. **O complexo condominial exige estrutura e organização para perfeito funcionamento do edifício e seus serviços. [...] Diante disso, surge a necessidade de mecanismos adequados para evitar a mora dos condôminos. A par da inquestionável legalidade da imposição de multas, discute-se sobre a possibilidade de restringir os direitos dos condôminos, citando-se, como exemplos, a privação do uso das coisas comuns, o corte da água e luz, etc. [...]** Temos para nós, porém, que tais restrições entram em conflito aberto com o sistema legal e, por isso, não podem ser admitidas, *de lege lata*. Com efeito, clara é a lei civil ao dispor sobre o direito de o condômino 'usar as partes e coisas comuns'; e as punições por infrações à convenção estão expressamente previstas no Código. De outro lado, o atraso no pagamento da quota-parte é expressamente punido com multa, na forma da lei vigente, não se admitindo interpretação extensiva, por se tratar de norma restritiva de direitos (*exceptiones sunt strictissimae interpretationis*). [...] No mais, porém, mantemos opinião anteriormente manifestada: a imptualidade no cumprimento das obrigações não pode privar o condômino dos direitos consagrados no Código, mas apenas sujeitá-los às sanções dos arts. 1.336, §§ 1º e 2º, e 1.337 desse diploma (Lopes, João Batista. Condomínio. 10ª Edição. 2008. Editora Revista dos Tribunais. p. 97-98) – sem grifo no original

Aliás, é de se indagar qual seria o efeito prático da medida imposta (restrição de acesso às áreas comuns), senão o de expor o condômino inadimplente e seus familiares a uma situação vexatória perante o meio social em que residem. A medida restritiva adotada, além de ineficaz para a resolução do problema posto, pode se revelar demasiadamente onerosa para o próprio condomínio, a quem caberá arcar com a devida reparação pelos danos morais suportados pelo condômino e sua família, conseqüência que ora se deixa de reconhecer exclusivamente em razão da inexistência de insurgência, já na origem, pela recorrida.

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

Efetivamente, a Lei n. 8.009/90 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. Cabe ao condomínio, a considerar os superiores interesses da coletividade que representa, valer-se de tais mecanismos com a maior brevidade possível.

Não é, todavia, o que se deu na presente hipótese dos autos.

Em adoção a uma postura absolutamente complacente com a situação de inadimplência alegadamente reiterada, o condomínio, *in casu*, somente procedeu à cobrança dos débitos condominiais referentes a abril de 2006 a maio de 2008, **via pedido reconvenicional, em outubro de 2011**. E, ao invés de impor, por meio de sua convenção, sanções de caráter pecuniário, entendeu por bem limitar o acesso do condômino inadimplente e de seus familiares às áreas comuns de lazer, em manifesto descompasso com o sistema legal posto.

Como se constata, o condomínio relegou a persecução do crédito (com todos os recursos legais postos à consecução desse fim) a um segundo plano, concentrando, basicamente, todos os seus esforços na exposição ostensiva da condição de inadimplência do condômino recorrido, a partir da restrição de seu acesso e de seus familiares às partes comuns do edifício.

Ressalta-se, pois, que o presente entendimento não privilegia o condômino inadimplente em detrimento dos interesses maiores da coletividade condominial. Ao contrário. O posicionamento que ora se propugna tem por propósito justamente incitar a entidade condominial a valer-se dos instrumentos idôneos e eficazes postos a sua disposição, a fim de evitar que a gravosa situação de

inadimplência comprometa a manutenção do edifício, a boa convivência entre os condôminos e, principalmente, a solvência financeira do condomínio. Para tanto, é imprescindível a detida observância dos ditames legais.

Ressalta-se, por fim, que a compreensão que ora se adota, como já se destacou no início do voto, **não distingue a destinação da área comum (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), objeto de restrição indevidamente imposta pelo condomínio.**

O registro afigura-se importante, pois esta Terceira Turma, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.401.815/ES, **ao analisar a restrição imposta pelo condomínio ao condômino inadimplente de utilizar o elevador**, esposou o entendimento de que o inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, **quanto ao uso de serviços essenciais.**

O julgado recebeu a seguinte ementa:

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

1. Ação declaratória distribuída em 22.03.2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 26.09.2013.
2. Cinge-se a controvérsia, além de apreciar a existência de omissão no acórdão recorrido, a definir se é possível impor restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores e, caso verificada a ilegalidade da medida, se a restrição enseja compensação por danos morais.
3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. **O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, quanto ao uso de serviços essenciais, em clara afronta ao direito de propriedade e sua função social e à dignidade da pessoa humana, em detrimento da utilização de meios expressamente previstos em lei para a cobrança da dívida condominial.**
5. **Não sendo o elevador um mero conforto em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à**

própria utilização da propriedade exclusiva.

6. O corte do serviço dos elevadores gerou dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, em que a condição de inadimplente restou ostensivamente exposta, como haveria, também, tal dano *in re ipsa*, pela mera violação de um direito da personalidade.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013) – sem grifo no original

Por lealdade ao colegiado, deve-se destacar que o referido julgado, embora tratasse de restrição a um serviço essencial (o uso de elevador), *in obter dictum*, teceu a assertiva de que “*a priori*, não haveria ilicitude na restrição à utilização de bens e serviços de caráter supérfluo, tais como piscina, sauna, salão de festas, porquanto a falta de qualidade essencial descaracterizaria a violação dos referidos preceitos fundamentais”.

Permissa venia, como já assinalado, o direito do condômino ao uso das partes comuns, independentemente de sua finalidade, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a propriedade da unidade imobiliária abrange, como parte dela inseparável, não apenas a fração ideal no solo (representado pela própria unidade), como em todas as partes comuns. Assim, qualquer restrição a esse direito desnatura o próprio instituto do condomínio.

Ademais, além de refugir dos gravosos instrumentos postos à disposição do condomínio para a específica hipótese de inadimplemento das despesas condominiais, a vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, **com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem**, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

Note-se que a indevida exposição da condição de inadimplência dá-se pela restrição, em si, do acesso de um condômino ou de seu familiar, a uma área comum do edifício, independentemente de ela ser de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc. Para tal propósito, a destinação da área é irrelevante.

Superior Tribunal de Justiça

Em arremate, na esteira dos fundamentos acima delineados, NEGÓCIO
PROVIMENTO ao presente recurso especial.

É o voto.

