



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ZILDA DA SOUZA E SILVA GIANNELLI - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : CLAUDIO GIANNELLI - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GILBERTO HADDAD JABUR - SP129671
FABIANA CRISTINA TEIXEIRA BISCO - SP168910
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADO : SÉRGIO LEOPOLDO MAYER FERREIRA E OUTRO(S) - SP218491

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.

1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade

2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes.

3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores.

5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, *caput*, do CC, sendo 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; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

7. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com ressalvas de entendimento do Ministro Antonio Carlos Ferreira, Ministra Maria Isabel Gallotti e Ministro Marco Buzzi. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de maio de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ZILDA DA SOUZA E SILVA GIANNELLI - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : CLAUDIO GIANNELLI - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GILBERTO HADDAD JABUR - SP129671
FABIANA CRISTINA TEIXEIRA BISCO - SP168910
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADO : SÉRGIO LEOPOLDO MAYER FERREIRA E OUTRO(S) - SP218491

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Zilda da Souza e Silva Giannelli e Espólio de Cláudio Giannelli ajuizaram ação declaratória em face do Condomínio Tortuga's, situado na avenida Caminho das Tartarugas, 105, Guarujá-SP, aduzindo que se tornaram inadimplentes no montante de R\$ 290 mil, por motivo de força maior, porquanto, após o falecimento do seu marido, Cláudio Giannelli, passou a cuidar sozinha dos 5 filhos menores e a gerir os negócios da família, já tendo sido penhorados bens mais do que suficientes para o pagamento da dívida.

No entanto, em razão da inadimplência das cotas condominiais, o Condomínio réu proibiu que a autora e seus dependentes utilizassem a área de lazer denominada "Clube" (piscina, "brinquedoteca", salão de jogos, entre outros itens), limitando o exercício do seu direito de propriedade.

Requereram, assim, a "suspensão dos efeitos do parágrafo 6º do artigo 2º do Regulamento Interno da área de lazer denominada 'Clube'".

O magistrado de piso deferiu a tutela antecipada (fls. 192), porém, no mérito, julgou improcedente o pedido ao entendimento de que, por não se tratar de proibição de serviços essenciais nem de restrição ao direito de liberdade, é permitido à Assembleia, órgão soberano do condomínio, vedar o uso da área de lazer, voltada ao mero deleite dos condôminos, sob pena de locupletamento ilícito, notadamente por estarem os autores inadimplentes desde 1998 (fls. 381-387).

Interposta apelação, a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

Condomínio. Proibição de uso de área comum por condômino inadimplente. Dívida sub judice. Alteração do Regimento Interno realizada em assembleia válida. Possibilidade. Sentença mantida. Recurso improvido.

Opostos aclaratórios, foram rejeitados (fls. 480-484).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Irresignados, interpuseram recurso especial com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, por vulneração aos arts. 1.335, II, e 1.336, I, do Código Civil.

Afirmam que "a lei restringe alguns direitos dos inadimplentes, dentre eles o de votar em assembleia geral. Contudo, o uso de áreas comuns não é objeto de restrição legal ao condômino que deve taxas condominiais. Pelo contrário é um direito que assiste a todos os condôminos indistintamente, e a lei não faz ressalvas quando outorga ao compossuidor o direito de usar e frequentar as áreas comuns, como também não discrimina, dentre elas, aquelas que seriam sujeitas a restrição de uso", sendo certo que "se a lei não o faz, convenção, regulamento ou assembleia condominial não podem fazê-lo".

Destacam que "o débito condominial segue cobrado em execuções judiciais já garantidas pela penhora não só do próprio apartamento dos recorrentes como, também, de seu imóvel residencial no ABC paulista, de maneira que o pagamento do débito é certo, mas o exercício do direito de acesso a todas as áreas do recorrido não".

Sustentam que a proibição ao uso da área de lazer afeta o seu direito de propriedade e viola a dignidade humana dos recorrentes, uma vez que "o condomínio é objeto de direito real pertencente simultaneamente a várias pessoas. Como proprietários das áreas comuns (CC, art. 1.331), os condôminos têm o direito ao uso e gozo da coisa".

Salientam que "ao direito de uso e gozo das áreas comuns não se contrapõe o dever de contribuir para as despesas do condomínio", além de que existem "mecanismos diversos à disposição dos condomínios para sanar a inadimplência, dentre os quais não consta a imposição de restrições de direito fundamental".

Contrarrazões às fls. 509-525.

O recurso recebeu crivo de admissibilidade negativo na origem (fls. 527-528), ascendendo a esta Corte pelo provimento do agravo (fl. 570).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ZILDA DA SOUZA E SILVA GIANNELLI - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : CLAUDIO GIANNELLI - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GILBERTO HADDAD JABUR - SP129671
FABIANA CRISTINA TEIXEIRA BISCO - SP168910
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADO : SÉRGIO LEOPOLDO MAYER FERREIRA E OUTRO(S) - SP218491

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.

1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade

2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes.

3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores.

5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, *caput*, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

7. Recurso especial provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A controvérsia dos autos está em definir se é possível o regulamento interno do condomínio - devidamente aprovado em Assembleia - proibir o uso das áreas de lazer ("clube do condomínio") aos condôminos inadimplentes.

O Tribunal de Justiça, mantendo a sentença de piso, entendeu pela possibilidade de restrição do uso de tal área comum:

Inicialmente, afasta-se a alegação de intempestividade do recurso de apelação. Conforme o Provimento CSM Nº 2.137/2013, que dispôs sobre a suspensão do expediente forense no exercício de 2014, não houve expediente no dia 20/6/2014, um dia após o feriado de Corpus Christi, que naquele ano foi celebrado em 19 de junho - quinta-feira. Assim, o recurso foi protocolado tempestivamente em 23/6/14, após sentença publicada em 05/6/2014.

Quanto ao mérito, o impedimento de usar, gozar e usufruir da infraestrutura da área de lazer (denominada Clube) está prevista no art. 2º, §6º do Regulamento Interno (fls. 71), sendo tal alteração aprovada em assembleia ordinária válida (fls. 81/82).

Dessa forma, as razões da apelação não infirmam a r. sentença, que bem apreciou a lide e acha-se suficientemente fundamentada, como se vê: "Também não pode ser acolhida a alegação de que os débitos dos autores estão garantidos por penhora, a permitir a utilização das áreas de lazer. Não há que se confundir a garantia do juízo com o direito à utilização das áreas de lazer que compõem o condomínio réu, na medida em que as penhoras levadas a efeito nos autos de cobrança de condomínios em atraso não resultaram em qualquer repasse de valores ao condomínio. **Sendo assim, eventual utilização dos serviços não essenciais oferecidos pelo condomínio, por parte dos autores, sem contraprestação, configuraria verdadeiro incentivo à inadimplência. Não obstante a ausência de regra explícita a impedir a utilização das áreas de lazer por parte de condôminos inadimplentes, tal omissão não significa que a proibição não pode ser adotada. Bem postos os limites, pois é certo que não se pode nem mesmo cogitar de proibição da utilização dos serviços essenciais, como vagas de garagem, elevadores, acesso ao logradouro público, entre outros, o Código Civil em vigor autoriza a imposição de penalidades ao condômino que não cumpre com os seus deveres perante o condomínio, conforme os §§ 1º e 2º, do art. 1336, e o art. 1337, e seu parágrafo único. Note-se que o § 4º, do art. 1331, do Código Civil, determina que nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. Respeitado o entendimento diverso, se o legislador dispôs restritivamente acerca da garantia mínima afeta à unidade autônoma imobiliária, e nela não incluiu a utilização de salão de jogos,**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

brinquedoteca, salão de frestas, playgrounds, piscina, pista de cooper, quadra poliesportiva, restaurante/lanchonete, academia, e outras, é porque não pretendeu dar a estes equipamentos o caráter de imprescindibilidade que a inicial quer a eles emprestar”.

Quanto à alegação de pagamento sem contraprestação, adota-se o entendimento esposado na sentença: “não há que se falar que a cobrança dos valores em aberto, associada à proibição de frequência à área de lazer, se afigura pagamento sem contraprestação. Prevalecendo o entendimento, o condômino que reside no primeiro andar do edifício, e que não faz uso do elevador, poderia pleitear o abatimento das despesas relacionadas ao consumo de energia do equipamento que não lhe traz benefício, o que se afigura inaceitável.” Os autores são morosos desde 1998 (fls. 99/100), não tendo realizado sequer pagamentos parciais das quantias consideradas incontroversas. Neste período os demais condôminos suportaram os encargos dos custos de manutenção do condomínio e optaram, democraticamente, por proibir o acesso dos inadimplentes às áreas de lazer. Tal decisão será prestigiada, não se verificando ofensa aos dispositivos legais e constitucionais invocados. Mantém-se, pois, a r. sentença, integralmente.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

3. Com efeito, o Código Civil de 2002, na linha das suas diretrizes de "socialidade" - cunho de humanização do direito e de vivência social -, de "eticidade" - na busca de solução mais justa e equitativa -, e de "operabilidade", alcançando o direito em sua concretude, previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal.

Nesse passo, em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas e ciente de que a convivência nesse ambiente especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos.

Assim, ao fixar residência em um condomínio edilício, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, a que se submetem todos para a manutenção da higidez das relações de vizinhança:

O condômino que for residir em prédio de apartamento ou for utilizar-se de um conjunto de comercial sabe, perfeitamente, que terá de obedecer à convenção de condomínio e ao regulamento interno do edifício.

Esses dos instrumentos determinam todas as regras para o bom funcionamento do prédio, contendo normas e proibições que possibilitem uma convivência harmônica entre os condôminos. É salutar que sejam respeitados os artigos da convenção, de forma preventiva, pois se, cada vez que houver uma transgressão aos preceitos ali estabelecidos, o condômino tiver de recorrer ao Judiciário, o convívio torna-se insuportável. Existem situações tão graves,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

principalmente no que tange às vagas de garagem, que os condôminos chegam às vias de fato, com agressões físicas. **Morar em apartamento requer uma grande tolerância em relação aos vizinhos e importa uma limitação ao direito de propriedade.** (MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao Direito de Propriedade*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 179 e 180)

O "microssistema condominial" - convenção de condomínio, regimento interno, regulamentos, entre outras regras internas - tem como objetivo precípua definir tanto as normas de regência para a organização e a administração do condomínio como o norte a guiar os condôminos em seus direitos e deveres (arts. 1.335 e 1.336), sempre levando em consideração que, "por se tratar de ato de autonomia da vontade, a convenção poderá abranger também outras estipulações, que servirão para preencher as lacunas da lei e para melhor adaptar as regras legais às necessidades peculiares do condomínio em concreto" (TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Vol. III, Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 687).

Dessarte, ao estabelecer um regramento mínimo (arts. 1.332 e 1.334), determinou o Código Civil que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, **"as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores"** (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os seus:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 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.

No ponto, reside a principal controvérsia em exame: se, no âmbito da discricionariedade do condomínio em impor sanções, pode a convenção prever a proibição do uso de determinadas áreas comuns — mais especificamente a vedação do acesso às áreas de lazer —, pelo condômino inadimplente.

A questão é instigante, havendo posições respeitáveis na doutrina sobre as duas correntes: a) a **primeira**, adotada pelo acórdão recorrido, reconhece a supremacia dos interesses da maioria e os fins da propriedade horizontal. João Nascimento Franco e Niske Gondo defendem que *"a punição pelo atraso, com juros de mora, multa e correção monetária*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*do débito, nos termos do art. 12, § 3º, da Lei nº 4.591/64, não impede que aquela medida mais drástica seja contemplada pela convenção, porque ao condomínio não cabe custear despesas para suprimento de água, luz, elevadores etc. também aos condôminos faltosos. Ultrapassado, pois, certo limite de tolerância (um trimestre vencido, por exemplo), torna-se injusto impor ao condomínio a obrigação de financiar a quota do condômino relapso, num estímulo para que ele continue a utilizar-se normalmente de todos os serviços e instalações, para só pagar ao fim de uma demorada e onerosa cobrança judicial" (Condomínio em edifícios. São Paulo: RT, 1987); b) a **segunda**, majoritária, entende não ser possível afastar, em razão de dívida condominial, o direito ao uso de área comum, ainda que se trate de área voltada ao lazer. Fábio Ulhoa Coelho destaca que "a pena de suspensão do uso de áreas de lazer para o condômino inadimplente seria uma ótima providência para ele se sentir menos estimulado a inadimplir, todavia, pelo sistema legal, não cabe impor qualquer outra espécie de sanção ao condômino inadimplente além da pecuniária, que é a prevista pela legislação pátria"(Curso de Direito Civil, vol. 04, São Paulo: Saraiva, 2006, p 151).*

Na jurisprudência, a Terceira Turma desta Corte, em momentos distintos, parece ter adotado posicionamentos diversos.

Num primeiro momento, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.401.815/ES — em que analisou a possibilidade de se restringir a utilização do elevador pelo condômino devedor; área comum, portanto —, aquela Turma perfilhou o entendimento de não ser possível a suspensão, por se tratar de uso de serviço essencial.

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. INADIMPLENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS.

CARACTERIZAÇÃO.

1. Ação declaratória distribuída em 22.03.2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 26.09.2013.

2. Cinge-se a controvérsia, além de apreciar a existência de omissão no acórdão recorrido, a definir se é possível impor restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores e, caso verificada a ilegalidade da medida, se a restrição enseja compensação por danos morais.

3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

4. O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Ressalvou-se, no entanto, 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”**.

Posteriormente, aquele colegiado voltou ao tema e, pelo que se pode observar, julgou em sentido distinto:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

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

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

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

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

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

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido.

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

Em data mais recente, esta Quarta Turma analisou a matéria apenas em sede de agravo interno, sem maiores debates, e utilizou a vedação da Súmula nº 07/STJ, tendo o julgado recebido a seguinte ementa:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR. SÚMULA N. 281/STF. REGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ. CONDÔMINO INADIMPLENTE. VEDAÇÃO DE ACESSO/USO DE ÁREAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE. EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS COERCITIVOS. PRECEDENTE.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. É incabível o recurso especial quando a parte não houver interposto todos os recursos cabíveis na instância ordinária, como ensina o enunciado n. 281 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

3. A tese defendida no recurso demanda reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula nº 7/STJ.

4. "A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana" (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt nos EDcl no AREsp 1220353/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 12/02/2019)

4. Portanto, a questão é relevante e merece ser solucionada por esta Corte Superior, uniformizando a jurisprudência.

É bem de ver que, no condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício desses mesmos direitos, diante das necessidades impostas pela convivência em coletividade.

De fato, conforme afirmei em voto proferido no REsp n. 1.247.020, em julgamento realizado por esta egrégia Turma, tal posicionamento intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e a manutenção do próprio Condomínio, impedindo a ruptura de sua estabilidade econômico-financeira, o que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

poderia provocar dano considerável aos demais comunheiros (REsp 1.247.020/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 11/11/2015).

Valoriza-se, desse modo, o princípio da *eticidade*, segundo o qual, nas palavras do Ministro José Delgado, invocado por Flávio Tartuce, "o tipo de Ética buscado pelo novo Código Civil é o defendido pela corrente kantiana: é o comportamento que confia no homem como um ser composto por valores que o elevam ao patamar de respeito pelo semelhante e de reflexo de um estado de confiança nas relações desenvolvidas, quer negociais, quer não negociais. É, na expressão kantiana, a certeza do dever cumprido, a tranquilidade da boa consciência" (*Direito civil. Lei de introdução e parte geral*. v. 1. São Paulo: Método, 2015, p. 80).

Nesse rumo, é certo que, dentre todos os deveres dos condôminos, o que diz respeito ao rateio das despesas condominiais é, sem dúvida, o de maior relevo, por se relacionar diretamente com a viabilidade da existência do próprio condomínio.

Ocorre que, no regime condominial, conforme bem destacado pelo ilustre Min. Ricardo Villas Boas Cueva, "não obstante a propriedade exclusiva sobre cada unidade, é inerente à sua natureza a existência de um centro de interesses comuns, gerador de um fim utilitário pertencente ao conjunto, distinto do individual e que a este se sobrepõe" (REsp 1.185.061/SP, Terceira Turma, julgado em 16/09/2014, DJe 30/09/2014).

O *caput* e os incisos do art. 1.336 do CC/2002, em rol meramente exemplificativo, explicitaram os deveres condominiais, podendo a convenção, o estatuto ou o regimento interno respectivo prever outras condutas permitidas e proibidas, positivas e/ou negativas, com o intuito de promover a boa convivência entre os moradores.

No entanto, apesar de haver autonomia privada na feitura da convenção, seus dispositivos não podem afrontar "norma cogente nem os princípios da função social do contrato e da propriedade, o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva" (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Coord. Cezar Peluso. Barueri, SP: Manole, 2016, p. 1.268).

Realmente, a autonomia privada da assembléia geral, quando da tipificação de sanções condominiais, por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve receber a incidência imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também deve refletir nas relações condominiais para assegurar a moradia, a propriedade, a função social, o lazer, o sossego, a harmonia, entre outros direitos.

Por certo, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Ingo Wolfgang Sarlet pondera:

A doutrina tende a reconduzir o desenvolvimento da noção de uma vinculação também dos particulares aos direitos fundamentais ao reconhecimento da sua dimensão objetiva, deixando de considerá-los meros direitos subjetivos do indivíduo perante o Estado. Há que acolher, portanto, a lição de Vieira de Andrade quando destaca os dois aspectos principais e concorrentes da problemática, quais sejam: a constatação de que os direitos fundamentais, na qualidade de princípios constitucionais e por força do princípio da unidade do ordenamento jurídico, se aplicam relativamente a toda ordem jurídica, inclusive privada; bem como a necessidade de se protegerem os particulares também contra atos atentatórios aos direitos fundamentais provindos de outros indivíduos ou entidades particulares.

(A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2009, p. 378)

Nesse sentido, aliás, já decidiu o STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015)

5. De outro vértice, percebe-se que a natureza jurídica do condomínio edilício tem como característica a mescla da propriedade individual com a copropriedade sobre as partes comuns, perfazendo uma unidade orgânica e indissolúvel.

Em consectário lógico dessa assertiva é que o Código Civil verbalizou, de forma cogente, que é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (inciso II do art. 1335).

Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, desde que não venham a embaraçar nem excluir a utilização dos demais.

Incide aqui "a regra que visa a permitir a adequada utilização dos locais em que o domínio incide em comunhão, de um modo tal que ela seja possível para todos os condôminos e possuidores. Há igualdade qualitativa de direitos entre os condôminos no que concerne aos atributos dominiais sobre essas áreas, assim como ocorre no condomínio voluntário" (FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao Código Civil: parte especial: do direito das coisas*. Vol. 15. Coord. Antônio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 248).

Nessa ordem de ideias, não há dúvida de que a inadimplência dos autores vem gerando prejuízos ao Condomínio recorrido, mais especificamente pela situação em questão em que os recorrentes estão inadimplentes desde 1998, além do fato de que "os autores possuem bens suficientes, em valores que superam os R\$ 2,5 milhões" (fl. 386).

No entanto, penso ser ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que determina a proibição da utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais.

Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do condômino e demais dos moradores.

Deveras, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. Conforme lição do Ministro Edson Fachin, "os direitos de cada condômino referentes às áreas comuns são inseparáveis da sua propriedade exclusiva. Ou seja: o titular de unidades autônomas será, necessariamente, titular de direitos sobre as áreas comuns" (*op. cit.*, p. 266).

Outrossim, o condômino inadimplente ficará automaticamente 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" (§ 1º, art. 1.336).

Ademais, o direito de participação e voto do devedor nas decisões relativas aos interesses do condomínio poderá ser restringido caso o condômino não esteja em dia com suas obrigações condominiais (art. 1335, III).

Consequentemente, o legislador, dentro do mesmo dispositivo que previu o direito subjetivo de todo e qualquer condômino (art. 1335), quando quis restringir ou condicionar algum dos direitos ali previstos, em razão da ausência de pagamento, ele o fez expressamente, *in verbis*:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

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

E como é sabido, por uma questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.

Confira-se:

ADMINISTRATIVO. DELEGADO DE POLÍCIA FEDERAL APOSENTADO. INSCRIÇÃO NA OAB. IMPEDIMENTO DO ART. 30, I, DA LEI 8.906/1994. INAPLICABILIDADE.

1. Controverte-se a respeito da decisão proferida pela OAB/Seção de Santa Catarina, que deferiu, com a restrição prevista no art. 30, I, da Lei 8.906/1994, o pedido de inscrição em seus quadros, formulado por Delegado de Polícia Federal aposentado.

2. A limitação ao exercício profissional possui o seguinte teor: "Art. 30. São impedidos de exercer a advocacia: I - os servidores da administração direta, indireta e fundacional, contra a Fazenda Pública que os remunere ou à qual seja vinculada a entidade empregadora".

3. A recorrente defende a tese de que o legislador não delimitou o termo "servidores" e que, ademais, a aposentadoria, por si só, não retira "do interessado sua condição de servidor público" (fl. 238, e-STJ). Por essa razão, a norma deve ser interpretada no sentido de que inclui tanto os ativos como os inativos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. A interpretação conferida, data venia, é destituída de juridicidade e de razoabilidade.

5. Em primeiro lugar, por questão de hermenêutica: as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, o que, aplicado ao caso concreto, recomenda que o impedimento parcial do exercício da advocacia incida apenas em relação aos servidores ativos.

6. Ademais, o dispositivo legal em análise visa a evitar conflito de ordem moral e ética que haveria se o servidor pudesse se valer das informações a que tem acesso, pela sua condição, e, simultaneamente, atuasse no sentido de promover suas atividades profissionais como órgão integrante do Poder Público e de, contraditoriamente, patrocinar causas contra o respectivo ente federativo.¹⁴⁷¹³⁹¹ 7. A extinção do vínculo estatutário, decorrente da aposentadoria, faz cessar esse conflito. Nesse sentido, reporto-me ao entendimento adotado à unanimidade pelo próprio Conselho Federal da OAB: Recurso nº 0140/2003/PCA-SC, Relator Conselheira Ana Maria Morais (GO), DJ 24.04.2003, p. 381, S1.

8. Recurso Especial não provido.

(REsp 1471391/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 26/11/2014)

Ainda, conforme já definido por esta Quarta Turma, também é possível incidir, em relação ao condômino inadimplente, a sanção do art. 1.337, *caput*, do CC, sendo-lhe obrigado pagar multa de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa de até o quádruplo 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.

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

Cumpre lembrar que a falta de pagamento das taxas condominiais vem sendo igualmente desestimulada em razão da possibilidade de perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. BENS MÓVEIS GUARNECEDORES DA CASA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais.**

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que reconheceu a penhorabilidade do bem, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, pela Súmula nº 7 desta Corte.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.196.942/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe de 21/11/2013)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. MEDIDA CAUTELAR. PRETENSÃO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE ADMISSIBILIDADE NA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 634 E 635, AMBAS DO STF. **PENHORA SOBRE BEM DE FAMÍLIA. QUANTUM EXECUTADO ORIUNDO DE DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90.** AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Conforme dispõem as Súmulas nº 634 e 635 do STF, aplicadas por analogia, compete ao Presidente do Tribunal de origem a análise e julgamento de medida cautelar para concessão de efeito suspensivo a recurso especial pendente de admissibilidade na instância ordinária. Excepcionalmente, o STJ afasta a incidência dessas Súmulas na hipótese de manifesta ilegalidade do acórdão estadual, o que inexistiu no caso em liça.

2. **Não se infere manifesta ilegalidade em acórdão estadual que, com fundamento no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, confirma penhora sobre bem de família, uma vez que o quantum executado é oriundo de dívida de condomínio.**

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg na MC 20.621/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/4/2013, DJe de 23/4/2013)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Nessa linha de compreensão, além do atual entendimento da Terceira Turma, é amplo o escólio da doutrina especializada:

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.** (LOUREIRO, *op.cit.*, p. 1276)

[...] os direitos de cada condômino referentes às áreas comuns são inseparáveis da sua propriedade exclusiva. Ou seja: o titular de unidades autônomas será, necessariamente, titular de direitos sobre as áreas comuns. Adquirindo-se uma unidade autônoma, adquire-se, sempre, a fração ideal a ela correspondente e todos os direitos que daí decorrem. **Não é possível, portanto, que haja titula de unidade autônoma que não tenha direito à utilização de elevadores, hall de entrada, salão de festas etc. Tampouco se cogita de titular de unidade autônoma que não participe da comunhão de domínio sobre as áreas comuns, pelo que as frações ideais são inseparáveis das unidades autônomas.** (FACHIN, Edson Luiz. *op. cit.* p. 266).

Em edição anterior, escrevemos sobre a punição a condôminos impontuais. 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 impontualidade 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar procedente o pedido inicial e permitir a utilização da área de lazer denominada "Clube" do Edifício Jamaica, em relação aos autores e seus dependentes, com a liberação de cartão de acesso. Inverto os honorários advocatícios arbitrados na sentença — R\$ 1.500,00 — nos termos do art. 20, § 4º, do CPC/73.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ZILDA DA SOUZA E SILVA GIANNELLI - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : CLAUDIO GIANNELLI - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GILBERTO HADDAD JABUR - SP129671
FABIANA CRISTINA TEIXEIRA BISCO - SP168910
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADO : SÉRGIO LEOPOLDO MAYER FERREIRA E OUTRO(S) - SP218491

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Adiro às conclusões do voto do em. Relator, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, para dar provimento ao recurso especial e julgar procedentes os pedidos iniciais.

Sem embargo, faço uma ressalva quanto a parte da fundamentação contida no voto de Sua Excelência, pois entendo que a solução da controvérsia prescinde da aplicação da teoria da incidência imediata dos direitos fundamentais, sendo suficientes as normas específicas do Direito Civil.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0186823-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.699.022 / SP**

Números Origem: 00188162620128260223 188162620128260223 2230120120188167

PAUTA: 28/05/2019

JULGADO: 28/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ZILDA DA SOUZA E SILVA GIANNELLI - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : CLAUDIO GIANNELLI - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GILBERTO HADDAD JABUR - SP129671
FABIANA CRISTINA TEIXEIRA BISCO - SP168910
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADO : SÉRGIO LEOPOLDO MAYER FERREIRA E OUTRO(S) - SP218491

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com ressalvas de entendimento do Ministro Antonio Carlos Ferreira, Ministra Maria Isabel Gallotti e Ministro Marco Buzzi.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.