

RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS FRENTE ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS E AS DIRETRIZES DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM

Phelippe Augusto Ferreira Cruz¹

Thiago Nóbrega²

RESUMO

Objetiva, através da pesquisa bibliográfica, com base na legislação, doutrinas e jurisprudências, demonstrar as particularidades da responsabilidade do condômino frente às despesas condominiais e as diretrizes da obrigação *propter rem*. Visa a análise contemporânea da propriedade, desenvolvendo o aspecto conceitual do que é condomínio e toda sua estrutura básica de organização. Volta-se para a responsabilidade dos condôminos em adimplir as despesas inerentes ao condomínio e as consequências do inadimplemento.

Palavras-chave: Condomínio. Condômino. Responsabilidade. Inadimplência.

ABSTRACT

Objective, through the research bibliographic, based on legislation, doctrine and jurisprudence, demonstrate the particularities the responsibilities the front condominium member the condominium expenses and the guidelines of the obligation *propter rem*. Aims at analysis contemporary of the property, developing the conceptual aspect of what is condo and all its structure basic organizational. Turns to the responsibility of the condominium member in adimplir the expenses inherent to the condominium and the consequences of default.

Keywords: Condominium. Condominium member. Responsibility. Default.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como tema "A Responsabilidade do Condômino frente às Despesas Condominiais e as Diretrizes da Obrigação Propter Rem", partindo inicialmente do estudo do Direito das Obrigações, mais precisamente sobre o instituto da Obrigação Propter Rem, seguidamente do conceito contemporâneo de Condomínio e Condômino e, por fim, sobre a Responsabilidade das Despesas Condominiais.

¹ Graduando em Direito pelo UNI-RN. E-mail: phelippe1994@gmail.com.

² Procurador Federal, especialista em Direito e Jurisprudência pela Esmarn, especialista em Direito Civil e Processo Civil pela UFRN, especialista em Direito Público pela UnB, Professor e Instrutor da Administração Federal, Docente especialista do curso de direito do Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte – UNI-RN.

O objetivo geral do presente trabalho será reportar os aspectos legais e doutrinários acerca dos institutos que regulamentam a relação jurídica entre os condôminos, na figura do proprietário, locatário ou possuidor, e do condomínio, através da figura do síndico, numa relação de direitos e deveres.

O tema em questão, dentro da ciência do Direito, está localizado no Direito Civil, mais precisamente no item de Direitos Reais e Direito das Obrigações, que estão previstos na Lei 10.406/2002, que se refere ao Código Civil.

O trabalho também busca o posicionamento dos Tribunais em relação ao tema, procurando inovações através de julgados recentes.

Na Lei 10.406/2002, que se refere Código Civil, o artigo 1.315 prevê:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. (BRASIL, 2002, [s.p])

O tema terá como foco principal a análise dos artigos 1.315 ao 1.358 do Código Civil de 2002, além das leis específicas que norteiam esse ramo do direito.

2 DIREITO DAS OBRIGAÇÕES: ASPECTOS GERAIS DA OBRIGAÇÃO

O conceito de obrigação, etimologicamente, deriva do termo em latim "*obligare*", que significa ligar, atar, unir. A obrigação em seu sentido técnico jurídico indica a relação entre pessoas, que se vinculam por meio do seu patrimônio, que é dado como uma garantia ou através de uma prestação, podendo esta ser positiva (nos casos de dar ou fazer) e negativa (nos casos de não fazer).

É o vínculo jurídico transitório estabelecido entre duas diferentes partes (partícipes da relação jurisdicional), que podem ser denominadas como credora e devedora, cujo objetivo é uma prestação pessoal, positiva ou negativa, garantindo seu cumprimento, sob pena de coerção judicial.

O direito das obrigações também pode ser definido como a submissão a uma regra de conduta, cuja autoridade é exercida, seja ela de forma forçosa ou não. É o direito que disciplina as relações jurídicas que se formam entre as pessoas que celebram convenções de diversas

naturezas ou que estabelecem vínculos entre si, limitando sua liberdade de atuação e obrigando-as a fornecer uma prestação.

Clóvis Beviláqua (1977, p. 14), em suas sábias palavras conceitua:

Obrigação é a relação transitória de direito, que nos constrange a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, em regra economicamente apreciável, em proveito de algum que, por ato nosso ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude da lei, adquiriu o direito de exigir de nós essa ação ou omissão.

Ainda, nessa linha conceitual, temos a posição do doutrinador Washington de Barros Monteiro (1979, p. 8):

Obrigação é a relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor e cujo objeto consiste numa prestação pessoal econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo, garantindo-lhe o adimplemento através de seu patrimônio.

Partindo para um conceito contemporâneo sobre o mesmo aspecto, Maria Helena Diniz (2014, p. 27) afirma:

Pode-se dizer que o direito das obrigações consiste num complexo de normas que regem relações jurídicas de ordem patrimonial, que têm por objeto prestações de um sujeito em proveito do outro. Disciplina as relações jurídicas de natureza pessoal, visto que seu conteúdo é a prestação patrimonial, ou seja, a ação ou omissão do devedor tendo em vista o interesse do credor, que por sua vez, tem o direito de exigir o seu cumprimento, podendo, para tanto, movimentar a máquina judiciária, se necessário.

O Direito das Obrigações também prevê o sentido mais restrito do vocábulo, compreendendo apenas os vínculos de conteúdo patrimonial que se estabelecem de pessoa a pessoa, colocando-as, como credora e devedora, uma na situação de exigir a prestação e a outra na situação de cumpri-la.

A obrigação possui caráter transitório. Essa relação jurídica nasce com a finalidade de extinguir-se e o objeto da obrigação se traduz numa atividade do devedor em prol do credor.

2.1 AS DIRETRIZES DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

Obrigação *PROPTER REM* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. “Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa” (GONÇALVES, 2014, p. 27).

São as obrigações que surgem pela simples aquisição de um direito real de propriedade. O fato de uma pessoa ter se tornado proprietário de um imóvel ou apartamento, por exemplo, automaticamente o torna devedor das obrigações referentes ao condomínio, IPTU, água, gás e taxa de incêndio.

São obrigações que surgem *ex vi legis*, atreladas a direitos reais, mas com eles não se confundem, em sua estruturação. Enquanto estes representam *ius in re* (direito sobre a coisa, ou na coisa), essas obrigações são concebidas como *ius ad rem* (direitos por causa da coisa, ou advindos da coisa)” (GONÇALVES, 2014, p. 27).

As obrigações reais ou *propter rem*, também conhecidas como *ob rem*, são as que estão a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso de gozo dela (VENOSA, 2014, p. 37).

O Código Civil de 2002 também prevê o instituto da Obrigação *Propter Rem* em diversos artigos, em especial no Artigo 1.315 que melhor ilustra essa situação, quando discorre que “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”. (BRASIL, 2002, [s.p])

Assim, quem adquire um apartamento, por exemplo, ficará responsável pelas despesas de condomínio do antigo proprietário. Não resta dúvida de que caberá ação regressiva do novo adquirente contra o antigo proprietário, mas, perante o condomínio, responderá sempre o atual proprietário. A obrigação, nesses casos, acompanha a coisa, vincula o dono, seja ele quem for. (VENOSA, 2014)

No caso do promitente comprador, ele ainda não é proprietário do bem, pois não titulariza o direito real da propriedade. Titulariza apenas o direito a aquisição da coisa, mas o STJ tem posicionamento consolidado e entende que o promitente comprador tem que responder pelas obrigações *propter rem*, desde que esteja imitado na posse do bem, independentemente de registro da promessa, para que se evite o seu enriquecimento ilícito. Nesse sentido:

TJ-RS - Apelação Cível AC 70060700093 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 02/09/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SOLIDARIEDADE PASSIVA ENTRE OS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS E O PROMITENTE COMPRADOR. PRECEDENTES DESTA CORTE. Os débitos relativos às cotas condominiais têm natureza propter rem e, sendo assim, aderem ao imóvel, disso decorrendo a solidariedade passiva em relação às despesas entre os proprietários registrais e o promitente comprador do imóvel. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70060700093, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 28/08/2014) (RIO..., 2014, [s.p.])

3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

3.1 DISPOSITIVOS CONCEITUAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O conceito de Condomínio parte da premissa do exercício simultâneo de diversas propriedades sobre o mesmo bem.

Existem dois tipos de condomínios: Condomínio Edilício ou em Edifício e o Condomínio Geral de Casas ou Horizontal. O Condomínio Edilício é uma modalidade de Condomínio em que há uma propriedade exclusiva do condômino em particular e a propriedade comum à todos, que são as áreas destinadas ao uso em comum dos condôminos como, por exemplo, os elevadores, o salão de festas e a piscina.

Esta modalidade especial de Condomínio surgiu em virtude de fatores diversos, tais como: à pressão populacional, a explosão demográfica a valorização do solo urbano, a necessidade de aproveitamento de espaço e as modernas técnicas de construção civil, no qual, suscitaram a idéia de instituir Condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários. (VENOSA, 2006)

Com o passar do tempo, essa nova modalidade de Condomínio obteve grande aceitação. Nos dias atuais esses edifícios, cada vez maiores e mais altos, e em maior número, erguem-se de todos os lados, tanto para fins residenciais como para fins comerciais. (MONTEIRO, 2003)

É de extrema importância destacar que nos Condomínio Edifícios pertencentes a proprietários diversos existe superposição de propriedades distintas e separadas, marcadas pela

existência de comunhão relativa a determinadas dependências de uso comum dos diversos proprietários. (MALUF, 2006)

Nessa mesma linha de raciocínio dispõe o artigo 1.331 do Código Civil dispõe que “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.” (BRASIL, 2002)

Nesse diapasão, pode-se caracterizar o Condomínio Edilício como um estado anormal de propriedade, pois nele é exercido o direito individual e coletivo da propriedade, sobretudo sobre o exercício simultâneo das duas espécies de direito, o pleno, configurado na unidade autônoma e o limitado, configurado nas áreas comuns.

3.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O número de condomínios existentes nas cidades aumentaram consideravelmente com o desenvolvimento dos grandes centros urbanos, o que acabou chamando a atenção do legislador para esse fenômeno, de modo que seria necessário a criação de uma lei que regulamentasse sua organização, administração, ocupação, convívio interno entre os condôminos e suas relações jurídicas.

Sua regulamentação passou despercebida no Código Civil de 1916. A princípio, os primeiros prédios construídos eram regidos pelo uso de costumes e pelas disposições analógicas de Condomínios.

A importância social e econômica dos condomínios passaram a exigir a intervenção legislativa mais pronunciada. O primeiro diploma legal a tratar tecnicamente do Condomínio foi o Decreto Nº 5.481 de 25 de Junho de 1928, que traçou as primeiras normas, porém de forma insatisfatória. (MALUF, 2006)

Apenas em 16/12/1964 é que foi promulgada a Lei Nº 4.591, denominada de Condomínio e Incorporações, especificando essa nova modalidade de propriedade, entretanto, veio a sofrer alterações com o Código Civil de 2002.

Sendo assim, o Condomínio Edilício passou a ser disciplinado integralmente pelo Código Civil, em seus artigos 1.331 a 1.358, revogando as matérias conexas trazidas anteriormente pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cuja redação trata também de Incorporações Imobiliárias, as quais continuam em pleno vigor, posto que o Código Civil não

as incluiu em seu texto legal atual. Porém, naquilo em que é omissa o Código Civil, perdura a Lei Nº 4.591/64. (VENOSA, 2006).

O Condomínio possui regulamentação interna própria para resolver questões e problemas condominiais que envolvam não só o condomínio, como os condôminos e terceiros que integram a relação jurídica.

Por outro lado, o Condomínio não possui personalidade jurídica, entretanto, é legítima sua atuação em juízo tanto no polo ativo quanto no passivo, desde que representado pelo seu Síndico.

4 DA ESTRUTURA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

4.1 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A administração do Condomínio é um conjunto de leis, normas, regras e convenções que objetivam zelar pela propriedade e pelo bem comum, sendo presidida pela figura de um Síndico, este terá o apoio do Conselho Fiscal e das Assembleias Gerais, que por sua vez, convocam os Condôminos para auxiliarem e trabalharem em conjunto para manutenção da ordem.

O Código Civil, em seus artigos 1.333 e 1.334, prevê os critérios de administração do Condomínio, elencando principalmente a importância do corpo jurídico-administrativo dessa modalidade de propriedade para a conservação da estrutura interna, informando o modo adequado para aplicação das normas e exercício dos direitos dos proprietários sobre o bem exclusivo e sobre o bem comum.

Nesse sentido leciona os artigos 1.333 e 1.334:

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

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

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.

Esse dispositivo de lei dispõe sobre a necessidade de um administrador e de um corpo jurídico-administrativo que auxilie sua administração para que busquem os interesses do Condomínio, dos Condôminos que nele habitam o cumprimento bilateral das cláusulas contratuais.

4.2 CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A convenção tem como principal objetivo reger o comportamento das relações entre os Condôminos e terceiros que ocupam o edifício. Seu objetivo secundário se atenta a garantir e assegurar os direitos de cada um deles e exigir de todos o cumprimento dos deveres.

Sobretudo, a convenção também pode ser entendida como um instrumento utilizado pelos Condôminos para exteriorizarem suas vontades e pleitearem seus direitos pessoais ou reais.

4.3 ASSEMBLÉIA GERAL

A Assembleia Geral é o órgão deliberativo máximo do edifício e tem como escopo reunir os Condôminos para discutirem a respeito de questões que os interessam, como por exemplo, questões administrativas, financeiras e sociais.

Integram-no todos os condôminos, assim entendidos como proprietários das unidades condominiais, seus promitentes compradores ou cessionários de direitos sobre ela. O condômino que não puder comparecer pessoalmente à assembléia poderá fazer-se representar por procurador. (COELHO, 2011. p. 166)

Na assembléia, o condômino é titular de dois direitos, o de voz e o de voto. Entretanto, para que o condômino possa exercer esse direito de voz e voto deverá está quite com suas dívidas condominiais. Caso contrário, terá seu direito de participação suspenso.

O Código Civil prevê as duas modalidades de Assembléia Geral de Condomínio, a Ordinária e a Extraordinária, estando elas elencadas nos dispositivos 1.350 e 1.355 do CC-02, respectivamente. Assim o prevê o Artigo 1.350 do Código Civil:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. (BRASIL, 2002, [s.p])

Já o Artigo 1.355 do Código Civil preconiza que “Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.” (BRASIL, 2002, [s.p])

A convocação se faz pelo modo que foi estabelecido na convenção, seja ela por meio de carta de aviso de recebimento, por meio do correio eletrônico ou afixação de anúncio em portas e elevadores, por exemplo. Qualquer desses meios de comunicação utilizados para comunicação dos condôminos deverá conter todas as informações necessárias. A exemplo disso, a data, o local e a hora.

4.4 SÍNDICO

O condomínio edilício é sujeito de direito despersonalizado resultante de comunhão de interesses dos condôminos relacionados à manutenção e administração das partes comuns, contratação de serviços, cálculo do rateio e cobrança das contribuições condominiais e afins. O síndico é o órgão encarregado não só da representação legal do sujeito de direito despersonalizado (competindo-lhe, em nome do condomínio, assinar contratos e títulos, demandar e ser demandado, negociar com terceiros) como

também, no plano interno, da administração dos interesses comuns (tendo a função de supervisionar o trabalho de empregados, vistoriar as obras realizadas, zelar pelo respeito às regras da convenção e etc.) (COELHO, 2011, p. 169)

O Código Civil em seus artigos 1.347, 1.348 e 1.349 disciplina:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (BRASIL, 2002, [s.p.])

O Síndico é eleito pela assembleia para o mandato de até 02 anos, conforme estabelecido na convenção. Cabe-lhe em geral, a representação legal da comunhão de interesse dos condôminos e a administração do Condomínio.

O Síndico pode ser profissional, pessoa física ou jurídica que não titule unidade autônoma no condomínio. Nesse caso, ele é necessariamente remunerado pelo exercício da função.

A função do Síndico pode ser ou não remunerada, dependendo do disposto na convenção ou do deliberado em assembleia.

4.5 CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal é órgão facultativo da estrutura do condomínio. Compete-lhe a fiscalização da administração pelo Síndico, inclusive exarando parecer sobre as contas que ele submete à assembléia. É um órgão composto por 03 (três) membros, sejam eles condôminos ou não, eleitos pela assembléia, com mandato de até 02 (dois) anos.

Tem sua previsão legal no Artigo. 1.356 do Código Civil (BRASIL, 2002, [s.p.]) que leciona que “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

“Por se tratar de um órgão facultativo, sua existência depende da expressa previsão na convenção. Omissa esta a respeito, considera-se inexistente o conselho fiscal”. (COELHO, 2011, p. 172)

5 DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Entre o condômino e o condomínio não existe a relação de consumo. O condomínio não se enquadra no conceito legal de fornecedor, já que não é empresário, não oferece ao mercado nenhum serviço e não pode ter lucro com atividade. Na verdade, trata-se da mera comunhão de interesses dos proprietários de unidades autônomas de certo edifício. Os condôminos não são os consumidores de serviços do condomínio, mas os sujeitos de direito cujos interesses comuns justificam a formação dessa entidade despersonalizada. (COELHO, 2011. p 157)

Por inexistir relação de consumo, o Código Civil é quem disciplina e regulamenta exclusivamente os direitos e deveres do condômino. As normas estabelecidas em lei para a defesa dos consumidores não se aplicam aos condôminos em suas relações com os demais proprietários.

5.1 DOS DIREITOS

O artigo 1.335 do Código Civil de 2002 lista em seu dispositivo legal os direitos dos condôminos:

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 assembléia e delas participar, estando quite.

(BRASIL, 2002, [s.p])

O primeiro deles é o de "Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades" (CC, art. 1.335, I) (BRASIL, 2002, [s.p]). Como titular do direito da propriedade sobre a unidade autônoma, o condômino tem sobre ela os poderes de qualquer outro proprietário, quais sejam o de usar, fruir e dispor da coisa. Entretanto, o advérbio *LIVREMENTE* se liga apenas ao poder de dispor, isso porque o proprietário da unidade autônoma de condomínio edilício não tem inteira liberdade para usá-la ou dela fruir. Em suma, o poder de usar e fruir a unidade autônoma não é tão amplo quanto na propriedade geral, porque deve atender às exigências impostas do condomínio edilício.

O segundo direito titulado pelo condômino é o de "utilizar as partes comuns, conforme sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II) (BRASIL, 2002, [s.p]). As partes comuns são de uso de todos os condôminos, mas há uma certa limitação. A sua utilização deve respeitar a natureza da área comum ou preceitos da convenção. A lei também limita o exercício de direitos sobre esta área em comum em razão do uso simultâneo dessa mesma área por outros condôminos.

O terceiro e último direito do condômino é o de voz e voto nas assembléias do condomínio (CC, art. 1.335, III) (BRASIL, 2002). Sendo coproprietário ou cotitular da propriedade em comum tem reconhecido o direito de decidir como essa propriedade será usada e administrada. Esse direito de voz e voto nas assembléias só poderá ser exercido se o condômino estiver quite com as contribuições condominiais. O condômino que não paga as suas dívidas referentes ao condomínio estará legalmente suspenso de participar das assembléias.

5.2 DOS DEVERES

O artigo 1.336 do Código Civil de 2002 lista em seu dispositivo legal os deveres dos condôminos:

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;

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. (BRASIL, 2002, [s.p])

O primeiro e mais importante dos deveres dos condôminos é o de "contribuir para as despesas do condomínio" (CC, art. 1.336, I) (BRASIL, 2002, [s.p]). Em toda propriedade condominial, a manutenção e a administração da coisa devem ser custeadas pelos coproprietários.

Todas as despesas do condomínio devem ser divididas e rateadas entre os condôminos, sejam elas ordinárias ou extraordinárias. Esses critérios de rateio será o previsto e acordado na convenção. Em caso de omissão no rateio, caberá fixar a contribuição proporcionalmente à fração ideal de cada condômino.

O segundo dever do condômino é o de "não realizar obras que comprometam a segurança da edificação" (CC, art. 1.336, II) (BRASIL, 2002, [s.p]). Dentro da unidade autônoma na qual reside, o condômino pode fazer toda e qualquer alteração que desejar, desde que essa alteração não ponha em risco ou interfira com a segurança do edifício.

O terceiro dever imposto ao condômino também diz respeito a mudanças no sua unidade autônoma, ou seja, às alterações de "forma e cor de fachada, das partes e esquadrias externas" (CC, art. 1.336, III) (BRASIL, 2002, [s.p]). O condômino não pode fazer nenhuma mudança na

estrutura externa de sua unidade, porque isso interfere na estética do edifício. Os condôminos devem manter inalteradas as partes externas da sua unidade.

Por fim, o quarto dever que é imposto ao condômino é o de usar sua unidade autônoma conforme a natureza do condomínio. A lei determina que o condomínio deve "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de sua maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes" (CC, art. 1.336, IV) (BRASIL, 2002, [s.p]). Sendo assim, o condômino deverá respeitar os limites da natureza a qual se destina o edifício.

Cabe, outrossim, a cada condômino observar as normas de respeito aos vizinhos, condôminos de unidade do mesmo prédio, obedecendo-se as cláusulas da Convenção, o Regulamento e a própria Lei. Esta questão é nomeadamente de grande importância, dada a contiguidade de um apartamento a outro. (RIZZARDO, 2004).

6. RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS FRENTE ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS

As despesas condominiais são os encargos de débitos vinculados ao imóvel. Por essa razão, entende-se que quem adquire uma unidade autônoma em edifício coletivo responde pelas dívidas de seu antecessor, como já mencionado.

As despesas do condomínio representam obrigações mistas, pois se vinculam ao direito real, objetivando uma prestação devida pelo seu titular. Seu caráter é híbrido, vez que tem como objeto uma prestação específica, mas está incorporada a um direito real, do qual se origina. Assim, representam obrigações *propter rem*. (RODRIGUES, 2002).

6.1 DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

As despesas condominiais podem ser tanto ordinárias quanto as extraordinárias. As ordinárias são relativas aos gastos habituais ou periódicos que são satisfeitos mediante pagamento na forma e prazos previstos na Convenção. As extraordinárias são provenientes das despesas excepcionais ou esporádicas que exigem uma contribuição especial. (FRANCO, 2005)

As despesas ordinárias e extraordinárias estão previstas na Lei n. 4.591/64 em seu art. 12, Parágrafo 1º e no art. 1.334, I, do Código Civil, independente de sua vontade, mas de sua qualidade de titular de um direito real no momento da constituição da obrigação.

A Lei n. 4.591/64 em seu art. 12, Parágrafo 1º leciona:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.
§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade. (BRASIL, 1964, [s.p])

Na mesma linha o Código Civil (BRASIL, 2002, [s.p.]):

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;

6.2 RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CO-PROPRIETÁRIO

Nos casos em que a unidade autônoma é possuída por mais de duas pessoas, há a solidariedade no cumprimento das obrigações do condomínio. É uma obrigação conjunta, mas indivisível, onde o síndico poderá cobrar a cota ou parte integral nas despesas a qualquer dos co-proprietários.

Portanto, independentemente da modalidade de condomínio que os condôminos estão inseridos, poderá existir a solidariedade entre eles em relação ao cumprimento das obrigações condominiais.

6.3 ASPECTOS BÁSICOS DA COBRANÇA DE DÍVIDAS

O Condomínio poderá exigir extrajudicialmente as despesas condominiais dos condôminos inadimplentes em mora, sendo possível apenas quando alguns requisitos forem

preenchidos, como por exemplo: 1) a existência de dívida líquida e certa; 2) quando a dívida estiver vencida; 3) quando o pagamento não tiver sido efetuado no prazo estipulado;

O tipo de cobrança extrajudicial das despesas do Condomínio representa um meio para a obtenção de crédito, portanto não pode ter como fim o constrangimento desnecessário do devedor. Apesar do respeito à honra do devedor, os demais condôminos devem ter acesso à lista de devedores, vez que aqueles terminam pagando pelos faltosos. (FRANCO, 2005).

Antes de se buscar a cobrança do condômino inadimplente na Poder Judiciário, o ato do protesto representa uma última tentativa de cobrança extrajudicial, facilitando o recebimento da cota que representa a prestação do condômino para manter as obrigações mensais do condomínio.

7 SANÇÕES APLICADAS AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES

Os parâmetros legais referentes às sanções a que ficam expostos os condôminos inadimplentes que não cumprem suas obrigações e deveres varia muito no tocante à sua aplicação.

O descumprimento do principal dever do condômino, que é o de pagar sua parte nas despesas do condomínio, importa a obrigação de o inadimplente suportar os consectários. De acordo com a lei, ele fica sujeito a pagar juros moratórios e multa previstos na convenção do condomínio. (COELHO, 2011, p. 162-163).

Assim prevê o Art. 1.336, § 1º, do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, [s.p.]) quando escreve que “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”.

A lei não estabelece nenhum limite em relação a aplicação de juros moratórios. A convenção do condomínio será livre para estabelecer, atendendo os princípios jurídicos da proporcionalidade e razoabilidade. Já nos casos de omissão, a taxa devida está presente em Lei e equivale a 1% ao mês. Quanto à multa, fixou-se um limite de 2%.

No caso de descumprimento de qualquer dos outros deveres (como o uso indevido da unidade, perturbação de sossego e etc.), o condômino fica sujeito

ao pagamento de multa prevista na convenção. O limite da lei para a sanção, nesse caso, é de 5 (cinco) vezes o valor da contribuição condominial mensal. Se for omissa a convenção, cabe à assembléia deliberar a pena a ser imposta, pelo voto de dois terços dos condôminos restantes. (COELHO, 2011. p. 163)

Nesse mesmo entendimento, leciona o art. 1.336, § 2º:

§ 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. (BRASIL, 2002, [s.p.])

Os consectários mencionados nos artigos acima não excluem os estabelecidos para o descumprimento das obrigações em geral. Desse modo, mesmo que não previstos especificamente na convenção do condomínio, será devida pelo condômino inadimplente a indenização por perdas e danos, correção monetária e honorários de advogados. (COELHO, 2011. p. 163)

Sendo assim, o condômino infrator deverá arcar com a indenização pelos danos causados ao condomínio, inclusive os de cunho e ordem moral.

O condômino também será obrigado a indenizar e reparar os danos causados quando, por falta de pagamento, o condomínio não pôde honrar e adimplir certa obrigação com prestador de serviços.

Entre outras formas de modalidades de penalidades relativas ao inadimplemento, existe a possibilidade de privação de uso de área comum de lazer e suspensão do fornecimento de serviços essenciais como, água, luz e gás aos condôminos que estão em atraso com suas obrigações condominiais.

Nesse sentido, tem-se a seguinte manifestação jurisprudencial:

TJ-MG - 100240581526380011 MG 1.0024.05.815263-8/001(1) (TJ-MG)
Data de publicação: 19/01/2006

Ementa: PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - INADIMPLEMENTO - TAXAS CONDOMINIAIS - RESTRIÇÃO DE DIREITOS DO CONDÔMINO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - INTERRUPTÃO 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. (MINAS GERAIS, 2006, [s.p.])

Encerrando-se o tema do presente trabalho, percebe-se que ao falar da aplicação das penalidades sobre os condôminos inadimplentes que descumprem seus deveres, o Código Civil elenca os atos que são passíveis de punição, sejam elas aplicadas de forma extrajudicial pelo Regimento Interno do Condomínio, através das Assembléias e Convenções, ou pela via judicial através do Poder Judiciário.

Desta forma, é importante ressaltar que, desrespeitando o condômino qualquer norma que foi estabelecida na Convenção ou Regimento Interno, cabe ao Síndico ou a qualquer condômino que se vê prejudicado por tal atitude, recorrer ao judiciário para propor a ação contra o infrator daquelas normas.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como principal objetivo, através da pesquisa bibliográfica, destacar os aspectos da Responsabilidade dos Condôminos Frente às Despesas Condominiais e as Diretrizes da Obrigação Propter Rem.

Com a realização dessa pesquisa de estudo, chega-se a algumas considerações sobre o tema abordado.

O Condômino, proprietário da unidade particular habitacional no Condomínio Edifício, tem o direito e a faculdade de usar, gozar e dispor do seu bem imóvel, de modo que, em regra, ninguém poderá interferir na sua Propriedade.

Por outro lado, esse mesmo Condômino deverá conhecer os direitos de vizinhança, destinando-se a evitar possíveis conflitos de interesses entre proprietários da unidade vizinha.

Já em relação a manutenção do Condomínio Edilício, o Condômino obriga-se a contribuir com sua cota no rateio das despesas condominiais. Tratam-se as despesas de Condomínio de obrigação *propter rem*, que são aquelas que acompanham o bem.

No entanto, está cada vez mais evidente a dificuldade dos Condôminos em quitar suas contas e adimplir com suas obrigações, ocasionando os altos índices de inadimplência.

A inadimplência é o maior impasse enfrentado pelos Condomínios, pois, além de trazer prejuízos relevantes ao edifício, também danifica o patrimônio, prejudicando os demais Condôminos adimplentes que arcam com as responsabilidades dos Condôminos faltosos.

É evidente que um Condomínio que não recebe as prestações que lhe são devidas por meio do pagamento das cotas do Condôminos não possui a capacidade de zelar pela valorização e preservação do seu prédio, ou seja, não possui recursos para realizar os reparos ocasionados pelo desgaste natural pelo decorrer do tempo. A partir daí o imóvel passa a ser desvalorizado.

Diante desse cenário, nota-se que é necessário discutir medidas efetivas para a cobrança dos Condôminos inadimplentes pelo atraso no cumprimento das obrigações e pagamento da sua cota mensal.

É notório, desde logo, que o ordenamento jurídico brasileiro está um tanto que ultrapassado em relação a aplicabilidade de penalidades que gerem grandes prejuízos ao Condômino inadimplente.

As aplicações das multas previstas nas Convenções dos Condomínios não solucionaram os problemas referentes aos inadimplimentos das dívidas condominiais, isso porque a multa está fixada em um patamar tão reduzido em relação as demais multas do Condômino, como o do cartão de crédito, por exemplo, que de certa forma incentiva o descumprimento dessa obrigação.

As hipóteses de aplicação de penas alternativas mais severas para os Condôminos inadimplentes, já mencionadas no decorrer do trabalho, sofrem por não terem amparo no ordenamento jurídico, o que prejudica a sua efetiva aplicação. A exemplo disso, o impedimento de uso e gozo das áreas comuns e serviços do Condomínio Edilício, que poderá ser entendido como excesso de penalidade.

O presente trabalho pretende chamar a atenção para uma nova perspectiva mais objetiva em torno da inadimplência condominial. Reformulações estruturais nas metodologias de cobranças e aplicações de penalidades mais severas e multas com taxas maiores para que esse problema seja solucionado e diminua os números de Condôminos inadimplentes.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil (2002). **Lei nº 10.406**. Promulgada em 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 05 nov. 2015

BRASIL, República Federativa. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 05 nov. 2015

COELHO, Fábio Uchoa. **Curso de direito civil: direito das coisas: direito autoral**. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. v. 3, São Paulo: Saraiva, 2014.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: RT, 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: responsabilidade civil**. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: teoria geral das obrigações**. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2014.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Direito civil: o condomínio edilício no novo código civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento. AI n. 100240581526380011. Rel. Lucas Pereira. Julgado em 08 de novembro de 2005. Publicado em 9 de janeiro de 2006. **JusBrasil**. Disponível em: <<http://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5866793/100240581526380011-mg-1002405815263-8-001-1>>. Acesso em: 11 nov. 2015

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito civil: curso de direito civil: direito das obrigações**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito civil: curso de direito civil**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 1979.

RAMOS, Daniela Paschoal. Responsabilidade do condômino frente à inadimplência das despesas condominiais. **Dissertação** (Graduação em Direito), Universidade do Vale do Itajaí, Coordenadoria de Graduação. Tijucas, 2007.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível. AC n. 70060700093. Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator Heleno Tregnago Saraiva. Julgado em 28 de agosto de 2014. **JusBrasil**, DJ, 02 nov. 2014. Disponível em: <<http://tj->

rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/ 137164027/apelacao-civel-ac-70060700093-rs> Acesso em: 09 nov. 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito civil:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODIGUES, Silvio. **Direito civil:** curso de direito civil. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível.** AC n. 557160 SC 2007.055716-0. Rel. Fernando Carioni. Disponível em: <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6332765/apelacao-civel-ac-557160-sc-007055716-0>> Acesso em: 11 nov. 2015.

STOLZE, Pablo. **Novo curso de direito civil:** obrigações. v. 2. São Paulo, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. v. 2. São Paulo: Atlas, 2014.