

A OBRIGAÇÃO DAS TAXAS CONDOMINIAIS NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO E A POSSIBILIDADE DE MEDIDAS ALTERNATIVAS PARA SEU CUMPRIMENTO

Laírcia Vieira Lemos*

Álison José Maia Melo**

RESUMO: O objetivo deste trabalho é analisar a obrigação da taxa condominial e as possibilidades de resoluções extrajudiciais e judiciais para o inadimplemento dessa obrigação. Estuda-se, ainda, quem é o responsável pelo pagamento e a possibilidade de direito de regresso contra o devedor. Para a elaboração deste trabalho, desenvolve-se uma pesquisa do tipo bibliográfica, buscando argumentos em artigos científicos e obras escritas por autores renomados, de abordagem qualitativa, buscando compreender as relações humanas e a forma como interagem diante do cumprimento das obrigações. Inicialmente, abordou-se o tema de forma geral, explicando a obrigação *propter rem*. Em seguida, explana-se brevemente o desenvolvimento histórico do condomínio edilício e da necessidade do surgimento da taxa condominial. Ademais, demonstram-se quais são os responsáveis pelo pagamento da taxa em situações distintas. Por fim, são trazidas as possíveis punições para o condômino inadimplente e o entendimento da doutrina acerca do assunto, bem como as soluções extrajudiciais e judiciais para a cobrança da taxa em atraso.

PALAVRAS-CHAVE: Obrigação *propter rem*; condomínio edilício; taxa condominial.

THE OBLIGATION OF CONDOMINIAL FEES IN BRAZILIAN PRIVATE LAW AND THE POSSIBILITY OF ALTERNATIVE MEASURES TO COMPLY WITH

123

ABSTRACT: The purpose of this paper is to analyze the condominium fee obligation and the possibilities for extrajudicial and judicial resolutions for the breach of this obligation. It also studies who is responsible for the payment and the possibility of a right of recourse against the debtor. For the elaboration of this work, a bibliographical research is developed, looking for arguments in scientific articles and works written by renowned authors, with a qualitative approach, seeking to understand human relations and the way they interact in the fulfillment of obligations. Initially, the issue is approached in general, explaining the obligation *propter rem*. Then, the historical development of the building condominium and the need for the appearance of the condominium fee are briefly explained. In addition, it demonstrates who are responsible for paying the fee in different situations. Finally, possible penalties are brought for the defaulting tenant and the understanding of the doctrine on the subject, as well as extrajudicial and judicial solutions for the collection of the overdue fee.

KEYWORDS: Obligation *propter rem*; building condominium; condominium fee.

* Pós-graduanda em Direito Processual Civil pela Universidade de Fortaleza, Graduada em Direito pela Universidade de Fortaleza, Coordenadora do Grupo de Estudos Clube Atlas, articulista do Instituto Liberal de São Paulo e do Direito Diário. *E-mail:* laircia@gmail.com

** Doutor em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Professor do Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7). Advogado. *E-mail:* alisson@uni7.edu.br

1 INTRODUÇÃO

A vivência nas cidades impôs à grande parcela da população a necessidade de integração de suas moradias dentro de uma mesma unidade patrimonial; com o desenvolvimento das cidades, os condomínios (verticais e horizontais) ganham contornos de legalidade e estruturação registral e imobiliária. Contudo, é nesses ambientes que surgem a primeira iniciativa de função social, consistente no dever coletivo dos condôminos de manutenção desse ativo imobilizado em condições de habitabilidade e valorização patrimonial. Com efeito, a taxa de condomínio é considerada uma obrigação propter rem pela doutrina (OLIVA, 2017, p. 589-590) e jurisprudência¹. Há uma série de nuances com relação à responsabilidade pelo pagamento e à sua cobrança pelo condomínio, representado pelo síndico.

Ao analisar essas nuances, ressaltando quem são os responsáveis pelo pagamento dessa obrigação em diversas situações fáticas, o objetivo da presente investigação consiste em apresentar possíveis soluções viáveis que visam desestimular a inadimplência e obter o valor devido em caso de atraso. Por esta razão, desenvolveu-se uma pesquisa com abordagem dedutiva e do tipo qualitativa, à medida que busca compreender as relações humanas, na forma como interagem no cumprimento de suas obrigações, e exploratória, para analisar a possibilidade de punições ao condômino inadimplente com o escopo de desestimular essa conduta que prejudica os demais condôminos. Procedimentalmente, adotam-se os recursos bibliográfico e documental.

Inicialmente, aborda-se o tema de forma geral, explicando a obrigação propter rem. Em seguida, explana-se brevemente o desenvolvimento histórico do condomínio edilício e da necessidade do surgimento da taxa condominial, conceituando-a. Ademais, demonstram-se quais são os responsáveis pelo pagamento da taxa em situações distintas. Por fim, são trazidas as possíveis punições para o condômino inadimplente e o entendimento da doutrina acerca do assunto, bem como as soluções extrajudiciais e judiciais para a cobrança da taxa em atraso. Adota-se a nomenclatura “taxa condominial” para referenciar as contribuições, ordinárias e extraordinárias, destinadas ao cumprimento de

¹ Ver, a título meramente ilustrativo, o entendimento uníssono do STJ na Terceira Turma (AgInt no REsp 1860416 / SP, Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15 de dezembro de 2020 por unanimidade) e na Quarta Turma (AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 870868 / SP, Relatora Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 07 de dezembro de 2020 por unanimidade).

obrigações financeiras do condomínio edilício, dividida em quotas rateadas segundo critérios predefinidos no estatuto, por se tratar de expressão adotada de forma ampla, embora as expressões quota condominial e contribuição condominial sejam equivalentes.

2 A OBRIGAÇÃO PROPTER REM NO CONTEXTO DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

As obrigações resultam das relações sociais, objeto de estudo da ciência jurídica. Afinal, apesar de nos voltarmos para informações técnicas acerca das diversas áreas do Direito ao longo do aprofundamento do estudo, as relações sociais são o centro de todas essas áreas. Tal fato não poderia ser diferente no Direito das Obrigações, sendo mais claro nessa área que o estudo jurídico se volta para as relações sociais e seus efeitos no mundo jurídico. Isso ocorre porque as obrigações resultam diretamente dessas relações. Trata-se de compromissos firmados entre dois ou mais indivíduos que resulta de vínculo jurídico. Esse vínculo gera efeitos no mundo jurídico, pois tal compromisso gera dever para as partes e, consequentemente, direito de exigir o cumprimento desse dever. Assim, as partes se obrigam a cumprir com uma prestação para com a ou as outras, que podem exigir daquela o cumprimento dessa obrigação. (WALD, 2002. p. 7).

125

Entre os diversos tipos de classificações para o estudo dessas obrigações – com destaque para a classificação legal do conteúdo da obrigação (fazer, não fazer, dar coisa) –, esse artigo concentra esforços nas denominadas obrigações propter rem, haja vista que há um entendimento pacificado de que a taxa condominial qualifica-se como uma obrigação resultante da titularidade de Direito Real exercido por alguém sobre o bem.

São assim chamadas tais obrigações por resultarem do vínculo que os indivíduos estabelecem com os bens dos quais são titulares. Esse tipo de obrigação não resulta diretamente do compromisso firmado entre as partes, mas sim indiretamente. As partes firmam contratos que envolvem direitos reais e determinadas obrigações ligadas aos bens objetos desses contratos surgem para as partes. Logo, trata-se de obrigação acessória, pois está ligada ao bem, que é o objeto principal do contrato. Obviamente, o inadimplemento desse tipo de obrigação poderá ensejar cobranças extrajudiciais ou mesmo judiciais para forçar seu cumprimento.

Um exemplo cristalino é o contrato de locação, no qual o objeto do contrato é a locação de bem imóvel e a obrigação de pagar o valor firmado. As

obrigações principais são a cessão do bem por uma das partes e o pagamento pela cessão pela outra parte. Todavia, é obrigação do locatário cumprir com obrigações ligadas ao bem que está locando, como pagamento de despesas para sua conservação, taxas condominiais, entre outros.

Com efeito, o mero exercício de um direito real originário ou derivado, acomete ao titular, uma obrigação compulsória, da qual não se livra sem o cumprimento, porque consequência de ser proprietário de uma coisa ou titular de um direito de uso de gozo dela. [...]. A obrigação *propter rem* é a particularização de uma obrigação real que se materializa na vinculação de determinada pessoa em face de certo direito real. (MIGUEL NETO, 2007, p. 24).

A obrigação *propter rem* resulta, assim, de uma situação jurídica real, da relação entre o sujeito e o bem do qual é titular. O devedor dessa obrigação é o titular do direito real.

O termo *propter rem* significa “por causa da coisa”. Tais obrigações surgem devido o sujeito ser titular de um direito sobre a coisa, elas nascem espontaneamente sem que haja dependência da vontade do devedor. Assim, o direito de que se origina é transmitido para os sujeitos da relação. Um exemplo muito comentado na doutrina é a taxa condominial. [...] Trata-se de um grande exemplo de obrigação *propter rem*, em que a obrigação é repassada para os novos sujeitos da relação. Desse modo, se houver inadimplência de uma taxa condominial, o suposto novo inquilino deve arcar com as dívidas anteriores. (PIRES; HOLANDA, 2015, p. 3).

A obrigação diz-se real quando acompanha a coisa, o bem. Entretanto, nem toda convenção que guarde alguma relação com um bem deva ser qualificada como *propter rem*, devendo-se verificar, caso a caso, se é o caso de aplicar esse regime jurídico. Veja-se o exemplo dos contratos de fornecimento de serviços públicos (energia elétrica, água e esgoto), nos quais a natureza da contratação é puramente pessoal e, embora o serviço deva ser prestado em determinado imóvel, a obrigação pelo adimplemento das faturas não é do proprietário ou do morador, mas daquele que consta no contrato como responsável financeiro. Contrapõem-se as obrigações pessoais às obrigações *propter rem*, as quais dependem de previsão legal. O Código Civil dispõe sobre esse tipo de obrigação nos arts. 1315 e 1336². Nesses dispositivos é possível observar uma

² 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. 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; (BRASIL, 2002)

série de obrigações daqueles que são possuidores de unidades autônomas de condomínio edilício. (PIRES; HOLANDA, 2015, p. 4).

Resta incontroversa a quem pertence o cumprimento da obrigação real quando esta surge após a transmissão do direito sobre a coisa. Todavia, há grande discussão acerca de quem deve cumprir a mesma quando ocorre transmissão do direito sobre a coisa. A problemática resta na sua sucessão, ou seja, a quem pertence obrigação real surgida no tempo em que o direito sobre a coisa pertencia a outrem. O inadimplemento de obrigação *propter rem* por titular anterior acarreta na responsabilidade do adquirente posterior?

Acerca do assunto, Oliva (2017, p. 7), traz três possíveis posicionamentos. O primeiro segue no entendimento de que a obrigação acompanha a coisa, obrigando o adquirente ao cumprimento das parcelas inadimplidas antes da transmissão. O segundo orienta que a obrigação é daquele que detinha o direito real no momento do surgimento da obrigação. E o terceiro, por fim, compreende que a obrigação acompanha a coisa, mas ressalva o direito de regresso, podendo o adquirente reaver o que perdeu daquele que inadimpliu a obrigação ao tempo que exercia o direito real.

No ordenamento jurídico brasileiro vigora o entendimento de que a obrigação *propter rem* se transmite ao adquirente porque está ligada à coisa (BU-NAZAR, 2012, p. 107). No entendimento de Arnaldo Rizzardo (2015, p. 70) a obrigação *propter rem* é aquela que envolve um direito real, uma obrigação acessória que segue a coisa, como no caso de taxas condominiais. É possível identificar uma sutil distinção das obrigações *propter rem* daquelas que guardam relação com o imóvel: naquelas, como é o caso do pagamento do IPTU, a obrigação liga-se à propriedade porque é em razão dela que a referida obrigação existe; já nas obrigações pessoais ligadas a um bem, a exemplo da prestação de serviços públicos, a referência ao imóvel é meramente acessória, como o local onde deva ocorrer a prestação do serviço.

3 AS TAXAS CONDOMINIAIS NO DIREITO BRASILEIRO

O condomínio edilício foi ganhando força na sociedade moderna em virtude do maior aproveitamento do solo para criação de espaços residenciais ou comerciais. Em razão de existirem locais com demanda maior para fins residenciais e comerciais, o condomínio edilício se fez necessário para atender essa demanda. Na construção histórica das cidades na Idade Média tardia, em torno dos centros comerciais e, posteriormente, industriais, o desenvolvimento

de moradias conjugadas em unidades contíguas poderia ser considerada como uma realidade da época, contudo organizada de modo informal.

Essa demanda resultou do processo de urbanização das grandes cidades e da maior quantidade de geração de emprego nesses espaços, o que ocasionou num aumento do interesse da sociedade em residir próximo ao trabalho. Isso ocasionou um aumento excessivo de condomínios edilícios. Em um apanhado histórico feito por Jordana Cardoso de Melo (2014, p. 9), as restrições ao direito de propriedade admitidas pelos romanos não permitiam a possibilidade de copropriedades comuns e propriedades exclusivas coexistirem.

No direito romano, onde também existiam casas de andares ou pavimentos, pertencentes a proprietários diversos, o condomínio correspondia a *communio*, ou à comunhão de pessoas no proveito de um bem, evoluindo para o *consortium inter frateres*, uma forma de designar a participação das pessoas como proprietárias de um bem herdado, em que todos os herdeiros se tornavam titulares dos bens de herança. Formava-se uma concorrência de direitos de propriedade sobre um imóvel, revelada na propriedade sobre toda a coisa, mas concomitantemente com a propriedade dos demais titulares, resultando uma pluralidade de direitos de propriedade. (RIZZARDO, 2015, p. 8).

128

Na Idade Média desenvolveu-se um modelo de propriedade comum e horizontal similar ao atual. Em lugares como Paris, na França, e Orléans, se tinha notícia de propriedades separadas por andares em um mesmo prédio horizontal. Tal espécie de compartilhamento de propriedades propagou-se pela Espanha, Inglaterra e Portugal. Todavia, as poucas propriedades do que, futuramente, seria conhecido como condomínio edilício pelo Direito, não demandavam por uma regulamentação legal. Como exemplo de disciplina legal sobre o tema havia um único artigo no Código de Napoleão e o Código Português de 1867 que cuidou sobre os encargos da reparação de danos sofridos pelo condomínio.

No Brasil, vigoraram as Ordenações Filipinas de 1602 se referindo à “casa dos senhorios”, além dos usos e costumes locais. O Código Civil de 1916, todavia, não disciplinou sobre o assunto. (MELO, 2014, p.10). Posteriormente, o condomínio edilício passou a se desenvolver nos moldes atualmente conhecidos, revolucionando o estudo do direito de propriedade. Segundo Gonçalves (2014, p. 396), a era de industrialização do início do século 20 no Brasil ocasionou aumento demográfico e valorização de terrenos urbanos. O crescimento vertical das cidades fez surgir a necessidade de regulamentação sobre o assunto.

Embora o Código Civil de 1916 não ignorasse o instituto geral do condomínio, o Decreto nº 5.481, publicado em 25 de junho de 1928, foi o primeiro diploma a tratar sobre o condomínio edilício, posteriormente modificado em 1943 pelo Decreto nº 5.234, e em 1948 pela Lei nº 285. Em 1964, a Lei nº 4.591, conhecida como Lei de Condomínio e Incorporações, foi promulgada, disciplinando os dois institutos e trazendo uma série de inovações. (NADER, 2013, p. 233). O Código Civil de 2002 manteve a regulamentação acerca do tema.

No entendimento de Arnaldo Rizzardo (2015, p. 3), o termo “condomínio” demonstra a comunhão de direitos e deveres de duas ou mais pessoas sobre um bem ou conjunto de bens. O condomínio edilício é, assim, um conjunto de unidades exclusivas e autônomas com áreas comuns a todos, o que denota a coexistência de propriedades exclusivas e copropriedades comuns.

O surgimento das taxas condominiais, por sua vez, se mostrou necessário ao longo do tempo, em virtude da coexistência de propriedades exclusivas e de áreas comuns e da necessidade para conservação desses, bem como em razão de serviços comuns, como gás e água, que por praticidade e diante de obstáculos tecnológicos passaram a ser custeados pelo condomínio de forma conjunta, bem como serviço de segurança, portaria e limpeza. A Lei de Condomínio e Incorporações tratou sobre as despesas condominiais, trazendo, ainda, a possibilidade de aplicação de juros e multas em casos de inadimplemento.

Magalhães (1966, p. 98), define as despesas do condomínio como os gastos feitos com conservação, manutenção e administração das partes comuns e dos serviços gerais do prédio. Tais gastos se fazem necessários em virtude do uso regular e de desgastes provocados por agentes externos, pelo tempo e utilização da coisa comum.

Na doutrina, é majoritário o entendimento de que as taxas condominiais têm natureza de obrigações *propter rem* por estarem diretamente ligada a coisa e por se destinar a conservação do bem comum. (BUNAZAR, 2012, p. 122). Essa obrigação dos condôminos da contribuição condominial perante o condomínio não é solidária, pois a solidariedade não se presume no ordenamento jurídico pátrio e o Código Civil não estabeleceu tal fato. O artigo 1350 do Código Civil determinou que a fixação do valor será feita anualmente pelos condôminos em assembleia de acordo com a fração ideal.

A fração ideal, em regra, serve para determinar o *quantum* de contribuição condominial que é devido ao condomínio edilício. O fundamento para a cobrança da contribuição condominial é que cada unidade autônoma representa um custo

de manutenção para o condomínio edilício, custo esse que será atendido justamente pelas contribuições condominiais estipuladas pela Assembléia de Condôminos, em regra, com base na fração ideal da parte comum atribuída à unidade autônoma. (BUNAZAR, 2012, p. 131).

O escopo da taxa condominial é o pagamento de despesas regulares decorrente de funcionários de limpeza, da portaria, segurança, bem como gastos com água, energia das áreas comuns e gás, entre outras despesas geradas pelo condomínio. Os arts. 22, parágrafo único e 23, § 1º, da Lei nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato,³ definem as despesas ordinárias e as extraordinárias. Embora referida lei tenha como escopo o contrato de locação, não se vislumbram restrições para a aplicação desse dispositivo de modo sistemático com a Lei de Condomínio.

3.1. A responsabilidade dos proprietários pelo pagamento da taxa condominial, solidariedade e proporcionalidade

No entendimento de Maurício Bunazar (2014, p. 114), o devedor da obrigação de pagar a taxa condominial é do titular do direito real sobre a coisa que originou a obrigação *propter rem*. Ao alienar a coisa, não deixa de ser devedor, sendo o adquirente corresponsável com direito de regresso contra o devedor, alienante, da dívida resultante da inadimplência. Assim, numa compra e venda de apartamento, sendo o proprietário adquirente cobrado a pagar taxas condominiais anteriores à aquisição da coisa, responderá pelo débito, mas poderá cobrar do proprietário anterior. Isso ocorre porque a lei confere ao adquirente

³ Art. 22. [...] Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. [...] § 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente: a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; (BRASIL, 1991)

a responsabilidade pelos débitos anteriores à aquisição da coisa no artigo 4º, parágrafo único, da Lei de Condomínio⁴. (MELO, 2014, p. 29).

A dívida não deve ser extinta, pois, a partir do momento em que houve a decisão de se afiliar a um condomínio edilício, concordou-se, implicitamente, com a responsabilidade pelos custos de manutenção da coisa comum. Diversos dispositivos destinam ao condômino o pagamento da taxa condominial, entre eles, o artigo 12 da Lei nº 4.591/64⁵ e artigos 1.315 e 1.336 do Código Civil⁶.

Scavone Junior (2012, p. 753) trata sobre possíveis confusões acerca da legitimidade para responder pelo pagamento das taxas. Havendo separação e partilha não registrado, aquele que permaneceu no bem deverá arcar com a despesa. Em caso de falecimento do proprietário, o espólio responderá pela obrigação antes da partilha e, após essa, os herdeiros que restarem com o imóvel.

Um interessante questionamento de direito processual foi levado a análise do Superior Tribunal de Justiça. Trata-se da responsabilidade pela taxa condominial em caso de condomínio da unidade autônoma. Seria a responsabilidade de cada proprietário da unidade autônoma, de acordo com a sua quota, ou de todos os proprietários em sua totalidade?

O caso foi objeto do Recurso Especial 500.185/RJ na vigência do Código Civil de 1916. Em primeiro grau, o condomínio ajuizou ação em face dos sete proprietários da unidade autônoma e, ao lograr êxito na citação de uma das proprietárias, pleiteou a desistência em face dos demais. O Juízo negou a pretensão com fundamento na ideia de que se tratava de litisconsórcio passivo necessário. Em agravo de instrumento interposto pelo condomínio, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu provimento, mantendo a citada como única ré. O fato ensejou Recurso Especial que, ao ser analisado, resultou no entendimento de que os proprietários são obrigados solidariamente pela obrigação, sendo cada um obrigado pela integralidade da dívida, sub-rogando no direito

⁴ Art. 4º. [...] Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas. (BRASIL, 1964)

⁵ 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. § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas. (BRASIL, 1964)

⁶ 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.

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; (BRASIL, 2002)

de cobrar dos outros proprietários aquele que pagar o valor integral. O que significa que o litisconsórcio, nesse caso, é facultativo e não necessário.

Conforme o entendimento de Bunazar (2012, p. 131), com o Código Civil atualmente em vigor, o valor da contribuição condominial será correspondente a fração ideal do condomínio e não de cada proprietário da unidade autônoma, de acordo com o artigo 1336, inciso I, do Código Civil e com o artigo 12, § 1º, da Lei nº 4.591/64. Assim, é lícito ao condomínio cobrar o valor integral da taxa condominial de cada um dos coproprietários da unidade autônoma, pois a relação da unidade autônoma com o condomínio é uma e a relação do condomínio da própria unidade autônoma é de interesse dos coproprietários entre si.

Esse não é o entendimento de Silvio Rodrigues (1991, p. 66) e de Sca-vonne Junior (2012, p. 755), que entendem ser essa uma exceção à regra pela qual o credor pode exigir a totalidade da dívida de cada devedor em caso de solidariedade passiva. Assim, o condomínio deveria incluir todos os titulares da unidade condominial em um litisconsórcio passivo necessário.

Não é possível que o condômino renuncie e se escuse do pagamento da despesa pela não utilização da coisa comum, uma vez que as áreas comuns encontram-se à sua disposição. E mais, a conservação das áreas comuns (elevadores, portão de entrada) impacta também na própria utilidade da unidade condominial. Sobre a individualização da taxa condominial, segue o entendimento de Fábio Ulhôa Coelho (2010, p. 160):

[...] se o apartamento da cobertura é duplex e a ele corresponde fração ideal nas partes comuns do edifício superior às dos demais andares, também será proporcionalmente maior a contribuição condominial devida pelo seu proprietário. É justo que assim seja, porque os condôminos usam as partes comuns de modo diferenciado, mas medir exatamente a diferença para refleti-la no valor da contribuição nem sempre é possível ou factível. Senão, veja-se. Os moradores dos andares mais altos aparentemente consomem, ao usarem o elevador, mais energia elétrica que os dos pavimentos inferiores; mas, se o apartamento do primeiro andar é habitado por família numerosa e com diversos empregados, enquanto no do último mora sozinho um viúvo, a relação pode inverter-se. Outro exemplo está no uso da água, que a concessionária cobra do condomínio pelo gasto global, embora os condôminos a utilizem em quantidades diferentes. Individualizar, nesses casos, a parte cabível a cada condômino seria impossível, custoso ou subjetivo. A proporção fixada em função do tamanho da unidade autônoma, assim, surge como o critério mais objetivo para mensurar a diferença.

O autor cita como exemplo a sala de ginástica, demonstrando que as nuances de diversas áreas comuns, não utilizadas por alguns condôminos dificultariam ainda mais a individualização do valor.

Um caso apresentado para os Tribunais é o da não utilização dos elevadores pelos condôminos moradores do térreo. Conforme correto entendimento do Juiz Osny Duarte Pereira, titular da 18ª Vara Cível do Rio de Janeiro, a essência do condomínio é o todo econômico, não podendo ser dispensado o pagamento de despesas enquanto não houver divisão ou desmembramento do condomínio. (MIGUEL NETO, 2007, p. 114).

3.2 Responsabilidade em caso de pluralidade de direitos reais sobre a mesma coisa

Na hipótese de contrato de locação, o artigo 23, inciso XII, da Lei nº 8.245/91⁷ transmite para o locatário a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial. Apesar de o proprietário também poder ser responsabilizado, o efetivo devedor é aquele que detém a posse direta da coisa.

A diferenciação entre despesas ordinárias e extraordinárias mencionadas anteriormente, feita pelos artigos 22 e 23 da Lei de Locações, se faz importante no momento de identificar o responsável pelo pagamento das despesas em caso de contrato de locação. Isso porque o locatário é obrigado ao pagamento das despesas ordinárias, mas não ao pagamento das despesas extraordinárias, que são de responsabilidade do proprietário.

No entendimento de Balbi (1950, p. 125), será devedor da obrigação *propter rem* aquele que detiver o direito real ao qual a obrigação é ligada. Nesse entendimento, havendo direito de propriedade de um indivíduo e direito de superfície por outro, por exemplo, o devedor será o superficiário, tendo em vista que auferirá diretamente dos benefícios da coisa, devendo arcar com as despesas relacionadas ao uso e gozo.

A aquisição de propriedade por meio de arrematação ou adjudicação não liberam o arrematante e adjudicatário de responderem pelas obrigações acessórias ligadas à coisa adquirida. Deve o edital de praça, entretanto, indicar sob que condições ocorrerá a aquisição originária, se livre de ônus ou não, indicando, no segundo caso, as dívidas pendentes. Isso não significa que se tornam devedores, mas sim responsáveis pelo cumprimento, o que implica a possibilidade de direito de regresso em face dos devedores. Dessa forma, se um adquirente tem seu imóvel penhorado em virtude de dívidas relacionadas às taxas condominiais não pagas pelo alienante, terá direito de regresso contra este. No

⁷ Art. 23. O locatário é obrigado a: [...] XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. (BRASIL, 1991)

exemplo do direito de superfície, se cobrado, o proprietário teria direito de regresso contra o correto devedor, aquele que detém o direito real ligado à obrigação.

4 PUNIÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE

Como resultado do aumento de condomínios edilícios, surgiram os problemas resultante da convivência comum, entre os quais, o da alteração da fachada, problemas relacionados ao direito de vizinhança, inadimplência da taxa condominial. Tais dilemas resultaram na regulamentação de deveres e direitos dos condôminos na Lei Civil. O Código Civil de 2002 trouxe a possibilidade de aplicação de multa pelo atraso no pagamento das taxas condominiais no artigo 1.336, § 1^o. A Lei nº 4.591/64 previa juros de 1% (um por cento) ao mês e 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em atraso, mas a Lei Civil de 2002 reduziu a multa moratória para 2% (dois por cento).

Essa redução é criticada por muitos por considerar a multa ínfima diante do que a inadimplência causa ao condomínio. Além disso, diante da atual crise financeira, é comum que as pessoas escolham e priorizem o pagamento de débitos que tenham multas superiores, tais como faturas de cartão de crédito e limite de banco. O problema da inadimplência desse tipo de obrigação é que o fato prejudica os demais condôminos, que se veem pagando um valor elevado de taxa em virtude de terem de custear pelos inadimplentes. Afinal, ainda se faz necessário o pagamento de funcionários que trabalham prestando serviços ao condomínio, bem como o custeio de despesas comuns, como manutenção do espaço comum e gastos com energia, entre outros. (RODOVALHO; BATISTA, 2014, p. 6).

O entendimento de Silvio de Salvo Venosa (2004, p. 330) é de que o percentual irrisório da multa estimula o inadimplemento das obrigações condominiais.

O presente Código estabelece que o condômino inadimplente com suas obrigações ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (art. 1.336, §1^o). Essa multa é irrisória e deveria ser repensada urgentemente de lege ferenda. Certamente, como é fato, aumentou a inadimplência dos condôminos, sobrecarregando fardo sobre os bons pagadores. Essa percentagem na multa ridícula é piegas e demagógica, para dizer o mínimo, e retrata que, de última hora,

⁸ Art. 1.336. São deveres do condômino: [...] § 1^o - 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. (BRASIL, 2002)

foram inseridas disposições em um Código Civil que não honram nossa tradição do passado.

A redução da multa aumentou a quantidade de condôminos inadimplentes, entre estes havendo os que nunca pagam e os que pagam sempre em atraso. Tal considerável aumento impede diversos síndicos de cumprirem com as despesas do condomínio, o que vem ocasionando processos trabalhistas de funcionários contra o condomínio e a deterioração do edifício e das áreas comuns, em virtude da falta de verba.

Outra sanção legal é a não participação e retirada do direito de voto em assembleia do condomínio em virtude da inadimplência. O artigo 1.335, inciso III, do Código Civil⁹ dispõe que, para exercer esses direitos, é preciso que o condômino esteja quite com as obrigações condominiais. (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2016, p. 16).

Alguns doutrinadores seguem no entendimento de que é possível aplicar sanções ao devedor da taxa condominial, uma vez que a relação jurídica entre condômino e condomínio é de direito privado, sendo possível que o condomínio aplique sanções não defesas em lei. Segundo o entendimento de João Batista Lopes (1997, p. 96) a convenção de condomínio poderá definir a sanção no caso de inadimplemento, mas que, por ser a punição da multa uma norma restritiva de direitos, não é admitida sua interpretação extensiva.

Silvio Venosa, Rubens Carmo Elias Filho e Nelson Kojranski entendem ser possível suprimir serviços, como água, energia, dentre outros, em virtude do inadimplemento da taxa condominial, uma vez que as concessionárias de serviço público possuem tal direito. Ressalva que tal punição deve ter previsão na convenção de condomínio (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2016, p. 18).

As sanções seriam muito mais eficientes, para bem da vida em condomínio, se não fossem limitadas à multa. Se ao condômino atrasado no pagamento das contribuições pudesse ser imposta a pena de suspensão, por exemplo, do uso da piscina ou do salão de festas, ele se sentiria menos estimulado a inadimplir. A suspensão do direito de voz e voto na assembleia também deveria, em minha opinião, caber como pena a infração de qualquer tipo e não somente ao descumprimento do dever principal. (COELHO, 2010, p. 165).

A imposição de penalidades não deve ser arbitrária, todavia, devendo haver previsão expressa na convenção de condomínio ou regulamento interno,

⁹ 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)

demonstrando a aprovação da maioria dos condôminos para tal. Deve ser aplicada ao detentor da posse direta do bem, independentemente de qual direito real detenha sobre a unidade autônoma, uma vez que é o responsável pelo pagamento da taxa. (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2016, p. 19).

No entendimento de Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 402), a convenção de condomínio pode prever direitos e deveres para acrescentar o que já existe, do contrário, seria despiciendo o esforço burocrático para elaboração de convenção que preveja o que já está disposto na legislação de regência. Ressalta-se, por fim, que não poderá haver empecilho para a utilização das áreas comuns pelos inadimplentes na via extrajudicial, pois tal constrição somente é possível com a tutela judicial. (MIGUEL NETO, 2007, p. 119).

5 SOLUÇÕES EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS PARA O INADIMPLEMENTO

A cobrança das despesas do condômino deve visar a liquidação do crédito, não representando constrangimento desnecessário ao devedor. Todavia, não há prejuízo para que os demais condôminos saibam a lista de devedores, pois pagarão a parcela dos inadimplentes. Afinal, a vida em comunidade e o compartilhamento de despesas geram a prerrogativa de acesso à informação, desde que ela não seja utilizada com o intuito vexatório, sem prejuízo de responsabilização individualizada dos condôminos por eventuais constrangimentos que pratiquem contra os inadimplentes.

Antes da vigência do Código de Processo Civil, havia uma atecnia no artigo 12, § 2º, da Lei de Condomínio e Incorporações¹⁰, pois as despesas condominiais não tinham liquidez e certeza, elementos indispensáveis para considerar um documento como título executivo. Ocorre que a Lei 13.105, de 2015, atualizou o rol dos títulos executivos extrajudiciais e no artigo 784, inciso X¹¹, elencou a cobrança de despesa condominial. Assim, tornou-se possível a cobrança dessa obrigação por meio de execução autônoma. O rito processual para haver a verba das taxas condominiais judicialmente é o executivo, não havendo necessidade da utilização do procedimento monitório ou do processo de conhecimento. As taxas condominiais se inserem no conceito de crédito referente

¹⁰ Art. 12 [...] § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas. (BRASIL, 1964)

¹¹ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: [...] X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas; (BRASIL, 2015)

às contribuições de condomínio edilício a que alude o Código de Processo Civil. O artigo 785 da Lei Processual¹², todavia, deixa claro que a existência de título executiva extrajudicial não impede o credor de buscar pelo judicial.

Nessa hipótese específica de execução, é necessário que a petição inicial seja instruída com a documentação da ata da assembleia-geral que deliberou sobre a despesa, prova de que o síndico comunicou aos condôminos do valor a ser pago, na forma da Lei nº 4.591, de 1964, ata da assembleia-geral extraordinária, quando se tratar de despesas extraordinárias, demonstrando que houve respeito ao *quórum* previsto pela Lei Civil. Com relação aos aspectos processuais, o foro competente deve ser o do lugar do imóvel, sendo o condomínio, representado pelo síndico, o legítimo ativo, e o devedor ou responsável o legítimo para figurar no polo passivo. (SCAVONNE JUNIOR, 2012, p. 745-747)

O valor da causa deve conter a soma monetária do principal com multas e juros até a data do ajuizamento, contendo, uma prestação anual, por ser uma obrigação por tempo indeterminado, na forma do artigo 292, inciso I e § 2º, do Código de Processo Civil¹³. Ressalta-se a questão da prescrição para a cobrança das despesas é de 5 (cinco) anos no entendimento do Superior Tribunal de Justiça com fundamento no artigo 206, § 5º, inciso I do Código Civil¹⁴.

Há uma discussão acerca da penhora da unidade autônoma para o pagamento da dívida. Alguns entendem pela penhorabilidade no sentido de que a interpretação restritiva do artigo 3º da Lei nº 8.009/90¹⁵ levaria ao enriqueci-

137

¹² Art. 785. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial. (BRASIL, 2015)

¹³ Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: [...] I - na ação de cobrança de dívida, a soma monetariamente corrigida do principal, dos juros de mora vencidos e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação; [...] § 2º O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações. (BRASIL, 2015)

¹⁴ Art. 206. Prescreve: [...] § 5º Em cinco anos: I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular; (BRASIL, 2002)

¹⁵ Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: I - REVOGADO; II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a

mento sem causa do condômino inadimplente. Isso ocorreria porque o condomínio, em virtude de sua natureza contínua e dos demais moradores, premiaria o inadimplente com serviços que não podem ser interrompidos, como a limpeza, segurança, portaria, entre outros.

Conforme Rizzardo (2015, p. 150), seria “desastrosa” a inteligência que privilegia os condôminos inadimplentes que não detenham outro patrimônio passível de penhora, oficializando a inadimplência perenemente. O autor menciona, ainda, o artigo 1715 do Código Civil¹⁶, que retira a impenhorabilidade de bem de família em caso de despesas de condomínio.

João Nascimento Franco (1997, p. 244) entende pela penhorabilidade, pois o fato gerador da dívida é a utilização do próprio imóvel, considerando ineficaz a cláusula de impenhorabilidade. O autor menciona, ainda, que não pode o condomínio proporcionar vantagens ao inadimplente enquanto transfere os encargos desse para os demais, pois isso ensejaria num enriquecimento ilícito, o que é rechaçado pelo ordenamento jurídico pátrio.

Os que advogam pela impenhorabilidade entendem ser o inciso IV do artigo 3º da Lei 8009/90 uma exceção, devendo ser a sua interpretação restritiva. Afirmam, ainda, que o aplicador do direito não pode fazer política legislativa, sob o manto da hermenêutica jurídica, invadido as competências de poderes atribuídas pela Carta Magna. (MIGUEL NETO, 2007, p. 121).

Scavone Junior (2012, p. 762) entende, ainda, que o condomínio, apesar de não ser dotado de personalidade jurídica e ser um ente despersonalizado, pode adjudicar ou arrematar a unidade condominial em virtude da ausência do pagamento, pois tal providência prestigia o interesse coletivo da massa condominial.

6 CONCLUSÃO

Conclui-se, através dessa pesquisa, que a taxa de condomínio é indispensável à manutenção do condomínio edilício, em virtude da natureza deste, não podendo nenhum condômino se escusar da obrigação de pagar o valor determinado. Conforme o entendimento legal e doutrinário, esse valor deverá ser correspondente às frações ideais do condomínio, independente da utilização

ressarcimento, indenização ou perdimento de bens. VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (BRASIL, 1990)

¹⁶ Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio. (BRASIL, 2002)

efetiva por parte do morador dos bens comuns. Uma vez que o indivíduo concorde em fazer parte de um condomínio edilício, deve anuir com o pagamento das despesas necessárias à manutenção do bem comum.

Interessante análise acerca dos responsáveis pelo pagamento demonstrou que a lei e a doutrina busca determinar de forma justa quem deve realizar o adimplemento da taxa, diferenciando as despesas ordinárias das extraordinárias para direcionar corretamente a cobrança.

Com relação às punições ao condômino inadimplente, a possibilidade de o condomínio impedir o uso de áreas comuns parece correta, pois evita o enriquecimento ilícito (qualificado como fruição ilegítima) pelo condômino inadimplente em detrimento dos demais condôminos, que restam obrigados a suportar o encargo.

O condomínio deverá realizar a cobrança do devedor sem constrangê-lo, mas primando pelo cumprimento da obrigação. As hipóteses de penhora, adjudicação ou arrematação apresentada pelos doutrinadores não devem ser usadas de forma absoluta, devendo haver observância ao histórico de cumprimento das despesas pelo condômino.

REFERÊNCIAS

BALBI, Giovanni. **Le obbligazioni propter rem**. Genova: Torino G. Giappichelli, 1950.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 4 jul. 2017.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília: Senado Federal, 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm. Acesso em: 4 jul. 2017.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato). Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 4 jul. 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 4 jul. 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 4 jul. 2017.

BUNAZAR, Maurício Baptistella. **Da obrigação propter rem**. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas, direito autoral. V. 4. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: Direito das Coisas. V. 5. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Rio de Janeiro: José Konfino, 1966. p. 98-225.

MELO, Jordana Cardoso de. **Obrigação propter rem, a execução do promitente comprador por dívida condominial e o princípio da responsabilidade patrimonial**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/122336>. Acesso em: 4 jul. 2017.

MIGUEL NETO, Sulaiman. **As obrigações propter rem no código civil**. Franca: UNESP, 2007. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/89881>. Acesso em: 4 jul. 2017.

OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 9, nº 2, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27440>. Acesso em: 4 jul. 2017.

PIRES, Denise Ellen Siebra; HOLANDA, Marcus Mauricius. **Figuras híbridas**: A distinção entre as obrigações *propter rem* e as obrigações com eficácia real. VIII Encontro de Pesquisa e Extensão da Faculdade Luciano Feijão. Sobral, 2015. Disponível em: <https://flucianofejao.com.br/novo/wp-content/uploads/2016/11/>

FIGURAS_HIBRIDAS_A_DISTINCAO_ENTRE_AS_OBRIGACOES_PROPTER_RE_M_E_AS_OBRIGACOES_COM_EFICACIA_REAL.pdf. Acesso em: 4 jul. 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RODOVALHO, Adriane Divina; BATISTA, Adnilson Neto Oliveira. O compromisso do condômino frente às despesas condominiais. **O patriarca**. Araguari: IMEPAC, 2014. Disponível em: <http://siteantigo.imepac.edu.br/oPatriarca/v9/arquivos/artigos/ADRIANE.pdf>. Acesso em: 4 jul. 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Teoria e prática**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; OLIVEIRA, Hadassa de Lima. Limitações ao condômino inadimplente ao uso das áreas e bens comuns do condomínio edilício. **Derecho y Cambio Social**, 2016. Disponível em: https://www.derechoycambiosocial.com/revista043/LIMITA%C3%87OES_AO_CONDOMINO_INADIMPLENTE.pdf. Acesso em: 5 jul. 2017.

WALD, Arnoldo. **Obrigações e contratos**. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 4. ed., v. 5. São Paulo: Atlas, 2004.