

NOVEMBRO DE 2023

BOLETIM DE DIREITO CONDOMINIAL NOVEMBRO DE 2023

Newsletter mensal de direito condominial



**NÓBREGA
COSTA
ADVOGADOS**

APRESENTAÇÃO

Há 7 anos, o escritório Nóbrega Costa tem consolidado a sua atuação especializada nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário, que se relacionam intimamente.

Temos apego às causas peculiares, que possuem a potencialidade de inovar o meio jurídico e apresentar novas soluções a problemas antigos.

NOVIDADES DESTA EDIÇÃO:

- Impossibilidade de corte de água de unidade inadimplente
- Ex-síndico condenado por abastecer seu veículo com verbas do condomínio
- Possibilidade de penhora de imóvel na execução de cota condominial

SGAN 601, Conjunto "H", Edifício ION
Salas T87, T88 e T89 | Brasília - DF | 70.830-018
+55 (61) 4042-3121 | contato@nobregacosta.com.br

www.nobregacosta.com.br

DA IMPOSSIBILIDADE DE CORTE DE ÁGUA DE UNIDADE INADIMPLENTE

A 25ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP (Tribunal de Justiça de São Paulo) manteve decisão da 1ª Vara Cível de Jundiaí, proferida pelo juiz Luiz Antonio de Campos Júnior, que condenou condomínio a indenizar, por danos morais, moradora que teve o fornecimento de água cortado após ficar inadimplente em cotas condominiais. O valor da reparação foi fixado em R\$ 10 mil.

De acordo com os autos do processo, a autora deixou de pagar parcelas referentes às taxas de condomínio em razão de dificuldades financeiras e foi informada de que moradores com atraso superior a 45 dias teriam o fornecimento de água cortado, o que acabou ocorrendo em sua unidade.

Segundo a desembargadora Carmen Lucia da Silva, relatora do recurso, ficou evidente a conduta ilícita do condomínio.

"O corte na prestação dos serviços de fornecimento de água pela própria concessionária é permitido em hipóteses restritas, ainda que haja inadimplemento do consumidor, não havendo autorização legal para que o condomínio proceda ao corte do fornecimento para as unidades devedoras", destacou a magistrada.

Para ela, não há razão legítima para que o condomínio se valha de meios vexatórios de cobrança, como ocorreu, uma vez que há legislação que regulamenta eventuais cobranças de cotas condominiais. "A proibição de que a unidade devedora tenha acesso à água, bem de uso essencial e integrante do mínimo existencial, pelo simples fato de que está inadimplente expõe ostensivamente a sua condição de inadimplência perante o meio social em que reside, o que, ao final, viola o princípio da dignidade humana", concluiu.

Completaram o julgamento os desembargadores João Antunes e Almeida Sampaio. A decisão foi unânime. Com informações da assessoria do TJ-SP.

Fonte: <https://www.conjur.com.br/2023-set-18/nao-autorizacao-condominio-cortar-agua-unidade/>

EX-SÍNDICO CONDENADO POR ABASTECER SEU VEÍCULO COM VERBAS DO CONDOMÍNIO

Um ex-síndico foi condenado, por danos materiais, por abastecer seu veículo com verba do condomínio. O caso foi julgado pela 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba (TJ-PB).

O condomínio ingressou com ação de reparação de danos materiais, acusando o ex-síndico de ter usado dinheiro do condomínio para comprar combustível para o seu veículo no período de janeiro a agosto de 2021.

No exame do caso, o relator, juiz convocado Aluizio Bezerra Filho, observou que o ex-síndico agiu em desacordo com a convenção do condomínio. "Em que pese o esforço argumentativo do apelante, verifico que não há como afastar sua responsabilidade pelos gastos efetuados com combustível, que não estão previstos nem autorizados na convenção do condomínio."

Em relação aos argumentos do ex-síndico de que suas contas foram aprovadas no período contestado, o relator explicou que os valores questionados não tratam de contas do condomínio, mas de indenização material por gastos não previstos na legislação regulamentar.

"Anote-se que em razão de o apelante não ter exercido suas atribuições de síndico com zelo e nos limites do encargo assumido, extrapolando os atos de gestão ligados ao exercício de suas atribuições, trata-se de ato abusivo, suficiente para atrair a responsabilidade pessoal do causador, no caso, o apelante", pontuou o relator. Com informações da assessoria de imprensa do TJ-PB.

Apelação Cível 0800010-
02.2022.8.15.0081

Fonte: <https://www.conjur.com.br/2023-set-16/ex-sindico-condenado-abastecer-carro-verba-condominio/>

POSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL NA EXECUÇÃO DE COTA CONDOMINIAL

Na execução de cotas de condomínio de um prédio de apartamentos (ou de qualquer outro condomínio edilício), é possível a penhora do imóvel que originou a dívida, mesmo que ele esteja financiado com alienação fiduciária, em razão da natureza propter rem do débito condominial, prevista no artigo 1.345 do Código Civil. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria de votos, deu provimento a um recurso especial para permitir a penhora, mas considerou necessário que o condomínio exequente promova a citação do banco (credor fiduciário), além do devedor fiduciante.

Se quiser pagar a dívida para evitar o leilão, já que é a proprietária do imóvel, a instituição financeira poderá depois ajuizar ação de regresso contra o condômino executado. A decisão da 4ª Turma representa uma mudança em relação à jurisprudência adotada até aqui pelo STJ.

De acordo com o ministro Raul Araújo, cujo voto prevaleceu no julgamento, o entendimento de que a penhora só poderia atingir os direitos relativos à posição do devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária, sem alcançar o próprio imóvel, é válido para qualquer outro credor do condômino, mas não para o condomínio na execução de cotas condominiais. Neste caso, em razão da natureza propter rem da dívida, é necessária a citação do banco.

Para o ministro, as normas que regulam a alienação fiduciária não se sobrepõem aos direitos de terceiros que não fazem parte do contrato de financiamento — como, no caso, o condomínio credor da dívida condominial, a qual conserva sua natureza jurídica propter rem.

"A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno", afirmou o ministro.

Segundo ele, seria uma situação confortável para o devedor das cotas condominiais se o imóvel não pudesse ser penhorado devido à alienação fiduciária, e também para a instituição financeira, caso o devedor fiduciante estivesse em dia com a quitação do financiamento mesmo devendo as taxas do condomínio.

"Cabe a todo credor fiduciário, para seu melhor resguardo, estabelecer, no respectivo contrato, não só a obrigação de o devedor fiduciante pagar a própria prestação inerente ao financiamento, como também de apresentar mensalmente a comprovação da quitação da dívida relativa ao condomínio", destacou.

"O caso analisado pelos ministros é de um condomínio edilício: um prédio de apartamentos com unidades privativas e áreas comuns. O condomínio ajuizou a cobrança das cotas em atraso de uma das unidades, mas não teve sucesso em primeira e segunda instâncias.

Ao negar o pedido de penhora do apartamento, a Justiça estadual citou decisões do STJ no sentido de que, como o bem em questão não integra o patrimônio do devedor fiduciante, que apenas detém a sua posse direta, não pode ser objeto de constrição em execuções movidas por terceiros contra ele, ainda que a dívida tenha natureza propter rem.

"Não faz sentido esse absurdo. Qualquer proprietário comum de um imóvel existente num condomínio edilício se submete à obrigação de pagar as despesas. Se essas despesas não forem pagas pelo devedor fiduciante nem pelo credor fiduciário, elas serão suportadas pelos outros condôminos, o que, sabemos, não é justo, não é correto", declarou o ministro Raul Araújo ao votar pela possibilidade da penhora.

Ele disse que a interpretação que vem sendo dada a situações semelhantes é "equivocada e sem apoio em boa lógica jurídica", pois estende proteções de legislação especial a terceiros não contratantes, além de conferir ao banco uma condição mais privilegiada que o direito de propriedade pleno de qualquer condômino sujeito a penhora por falta de pagamento das cotas do condomínio.

Raul Araújo concluiu que a melhor solução é integrar todas as partes na execução, para que se possa encontrar uma solução adequada. "Não se pode simplesmente colocar sobre os ombros dos demais condôminos – que é o que irá acontecer – o dever de arcarem com a dívida que é, afinal de contas, obrigação tocante ao imediato interesse de qualquer proprietário de unidade em condomínio vertical", afirmou. Com informações da assessoria de imprensa do STJ.

<https://www.conjur.com.br/2023-set-14/cabe-penhora-imovel-originou-divida-cota-condominial/>