

SEJA BEM-VINDO AO

SISTEMA

SECOVI-PR

SINDICATO DA HABITAÇÃO
E CONDOMÍNIOS



UNIHAB

INPESPAR

SECOVIMED

CMA-PR



Redes sociais

clique, curta, salve
e compartilhe



[instagram.com/unihabpr](https://www.instagram.com/unihabpr)



[facebook.com/unihab.com.br](https://www.facebook.com/unihab.com.br)



[linkedin.com/in/unihabpr](https://www.linkedin.com/in/unihabpr)



e-mail: unihab@unihab.com.br



WhatsApp: (41) 9 9165-3737





Mais um serviço
com a qualidade



SECOVI-PR
Sindicato da Habitação
e Condomínios

(41) 9.9981 0765
@marceloribeirolosso
marcelosso@gmail.com

Marcelo Ribeiro Losso

Doutor em Direito Econômico e Socioambiental pela PUCPR. Mestre em Direito Econômico e Social pela PUCPR. Especialista em Direito Civil e Direito Processual Civil pela Universidade Cândido Mendes.

Graduado em Administração pela Universidade Federal do Paraná, em Direito pela Faculdade de Direito de Curitiba. Licenciatura - Formação Pedagógica de Docentes - pela Universidade Federal do Paraná.

É Professor do Curso de Negócios Imobiliários da Universidade Federal do Paraná. Auditor de Controle - área jurídica - do Tribunal de Contas do Estado do Paraná. Corretor de Imóveis. Autor, Palestrante e Professor de pós-graduação de várias instituições



APLICAÇÃO E COBRANÇA DE PENALIDADES NO CONDOMÍNIO



Mais um serviço
com a qualidade



Abril de 2023

Será abordado neste curso:



- **Conflitos, infrações e as razões das penalidades**
- **Penalidades**
 - Natureza dos diferentes tipos de penalidades
 - Possibilidade de aplicação
 - Necessidade de deliberação em assembleias
 - Quóruns para deliberação
 - Reiterado descumprimento das obrigações condominiais
 - Reiterado comportamento antissocial
- **Cobrança das penalidades pecuniárias:**
 - Cobrança extrajudicial
 - Cobrança judicial

Conflitos, infrações e as razões das penalidades



Conflitos, infrações e as razões das penalidades

1 - A vida em condomínio está sujeita aos conflitos que são inerentes ao convívio social.

2 - Parte dessas ocorrências se dá pela inobservância e descumprimento nas regras condominiais.

3 - Por vezes é necessária a aplicação das penalidades previstas nas regras do condomínio para evitar novas ocorrências e para servir como inibidor de atitudes que violem as regras do condomínio.



A preferência, sempre, é pelo **diálogo** e esclarecimento, sendo a aplicação de penalidades a saída quando esses não tiverem êxito.

Conflitos, infrações e as razões das penalidades

Atuação preventiva antes de aplicar as penalidades

1 - Postura profissional e qualificada do síndico ou administrador.

2 - Comunicação clara e objetiva das regras.

3 - Todos os moradores e proprietários devem ter cópia atualizada da Convenção e do Regimento Interno (RI). Isto evita infrações por desconhecimento.

4 - É possível elaborar um resumo com os principais pontos de conflito tratados no RI (ex: normas sobre animais, barulho, uso da garagem e partes comuns, lixo, etc.).

5 - Entregar as regras do condomínio aos novos moradores, de forma cordial, (kit de boas vindas?).

Infrações usuais em condomínios edilícios

Qualquer pequena infração pode representar o início de transgressões mais graves em um condomínio.

Diferentes ocorrências merecem respostas adequadas.

Conflitos, infrações e as razões das penalidades

Infrações usuais em condomínios edilícios

Barulho excessivo;

Estacionar na vaga de outro condômino ou fora dos limites de sua vaga;

Prejudicar uso de coisas comuns;

Alterar partes externas;

Danos em coisas comuns (elevadores, salão de festas, etc.);

Deixar de pagar as contribuições condominiais;

Realizar obras em áreas comuns.



Conflitos, infrações e as razões das penalidades

Cautelas na aplicação de penalidades:

1 - Agir com razoabilidade e no momento certo.

2 - Buscar conversa amigável, sempre que possível, antes de advertir ou multar.

3 - Verificar procedimentos previstos na Convenção do condomínio para a aplicação das penalidades.

4 - Evitar envolvimento pessoal no processo de imposição de penalidade.

**COMUNICAÇÃO
NÃO-VIOLENTA**

TÉCNICAS PARA APRIMORAR RELACIONAMENTOS
PESSOAS E PROFISSIONAIS



Marshall B. Rosenberg

Conflitos, infrações e as razões das penalidades

Antes de aplicar qualquer penalidade, o síndico deve se precaver tomando as seguintes medidas, também no intuito de evitar envolvimento pessoal:

Comprovar a ocorrência
(preferencialmente de forma documentada – livro de ocorrências, gravações, fotos, abaixo-assinados, comunicações de outros condôminos, boletins de ocorrência, etc.).



Utilizar os instrumentos na forma prevista em convenção e/ou regimento interno.



Documentar corretamente as medidas adotadas.

Natureza dos diferentes tipos de penalidades



Mais um serviço
com a qualidade



SECOVI-PR
Sindicato da Habitação
e Condomínios

**MULTAR OU
ADVERTIR?**

Previsão das penalidades

Normalmente são estabelecidas na convenção ou regimento interno e visam disciplinar o convívio entre os moradores.



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de condomínio deverá conter:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

[...]

**IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos,
ou possuidores;**

V - o regimento interno.



Natureza das penalidades

TIPOS DE PENALIDADES

Advertência (caráter de censura, repreensão);

Restrição de direitos no condomínio;

Pecuniárias (multas), com natureza moratória (atraso, inadimplência);

Pecuniárias (multas), com natureza sancionatória (pena);

Outras restrições (decorrentes da situação do condômino).



Possibilidade de aplicação de penalidades

Aplicação de penalidades

- ✓ Tem caráter de censura, repreensão.
- ✓ Quando a ocorrência não justificar apenação mais severa.
- ✓ Em casos de primeira ocorrência, em infrações leves.
- ✓ Não é toda infração que possibilita tal medida (ex: danos generalizados no salão de festas; atraso no pagamento).



Aplicação de penalidades

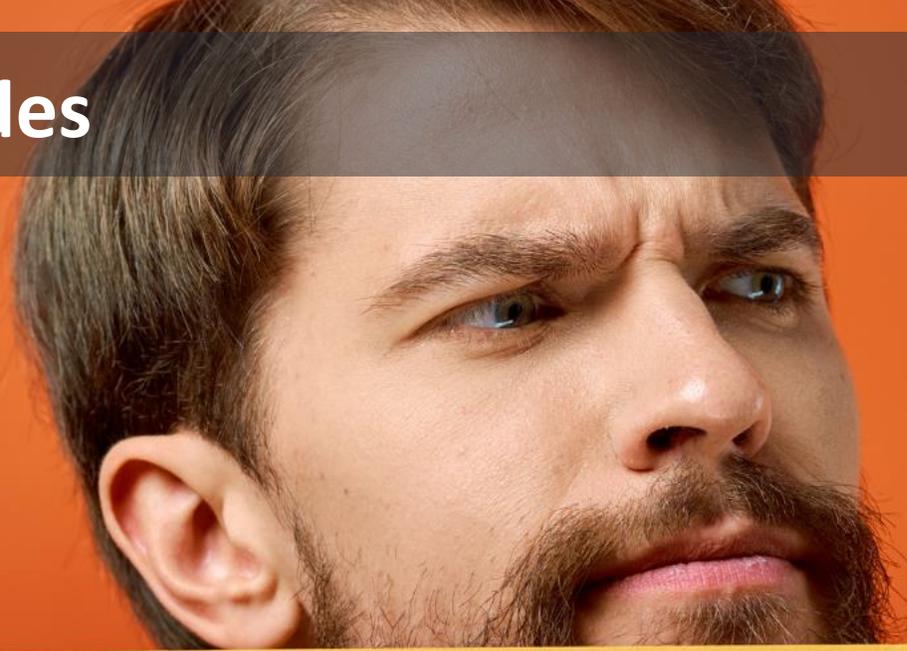
- ✓ Dependendo da previsão em Convenção, a advertência pode dar ensejo a defesa do condômino.
- ✓ Há casos que, após apresentação de defesa, a previsão é de deliberação pela Assembleia Condominial.
- ✓ Verificar a forma prevista para comunicar (escrito, verbal, etc.).
- ✓ Cuidado com a publicidade.



Advertência

Aplicação de penalidades

Restrição de direitos



1. É possível restringir direitos do condômino faltoso?
2. São legais as medidas de corte de água, energia elétrica, gás, uso dos elevadores, uso do salão de festas, uso de partes comuns?
3. É possível restringir a participação e voto do inadimplente nas assembleias?

Aplicação de penalidades

Restrição de direitos

- 1. Nos limites da previsão em Convenção ou Regimento.**
- 2. Desde que a medida não restrinja serviços essenciais e/ou não viole a dignidade da pessoa.**
- 3. Casos bastante restritos (ex: voto).**
- 4. Atentar para mudanças na jurisprudência.**





CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ... INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. **DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.** IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO.

1 [...]

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

(cont.)



3 [...]

4. O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, quanto ao uso de serviços essenciais, em clara afronta ao direito de propriedade e sua função social e à dignidade da pessoa humana, em detrimento da utilização de meios expressamente previstos em lei para a cobrança da dívida condominial.

5. Não sendo o elevador um mero conforto em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à própria utilização da propriedade exclusiva.



...

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

7. Recurso especial provido.

(STJ. REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013)



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

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



...

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

7. Recurso especial provido.

(REsp 1699022/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2019, DJe 01/07/2019)



RECURSO INOMINADO. CONDOMÍNIO. APLICAÇÃO DE MULTAS A CONDÔMINO. CONDUTA INDEVIDA DO ENTEADO DO AUTOR DEVIDAMENTE EVIDENCIADA, O QUE RESULTOU NA APLICAÇÃO DE SANÇÕES PREVISTAS NO REGULAMENTO DE USO DA CHURRASQUEIRA. IMPOSIÇÃO DE ADVERTÊNCIAS, DA PROIBIÇÃO DE USO DA CHURRASQUEIRA POR 12 MESES E DE POSTERIORES MULTAS, DE FORMA SUCESSIVA. BOLETINS DE OCORRÊNCIA. CONDUTA DO MORADOR QUE JUSTIFICOU A IMPOSIÇÃO DAS PENALIDADES PREVISTAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. JUÍZO DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71005014014 RS , Relator: Roberto Behrendorf Gomes da Silva, Data de Julgamento: 27/08/2014, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/09/2014)

Aplicação de penalidades

Participação nas assembleias

O condômino que não estiver quite deverá ser convocado para participar das assembleias.

Sua inadimplência o **exclui do direito de votar nas deliberações e dela participar**, não do direito de ser convocado. Isto porque, ao ser convocado para a assembleia, o inadimplente poderá quitar suas dívidas para dela participar.

Aplicação de penalidades

As penas pecuniárias (multas) condominiais estão divididas em 4 categorias:

1. Multa por atraso no pagamento das quotas condominiais;
2. Multa pelo descumprimento dos deveres condominiais
3. Multa pelo descumprimento reiterado dos deveres condominiais;
4. Multa por reiterado comportamento antissocial.



Multas

Aplicação de penalidades

MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO DAS QUOTAS CONDOMINIAIS

Tem caráter moratório (pelo atraso ou demora no pagamento).

Tem limitação legal, a partir da vigência do Código Civil de 2002.

Art. 1336 [...]

§ 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.



Multas

Aplicação de penalidades

MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO DAS QUOTAS CONDOMINIAIS

- Necessária a previsão em Convenção (Art. 1.334, IV).
- Lei limita multa em **até dois por cento sobre o débito**. Não é automática de dois por cento.
- Convenções antigas, com previsão superior, a jurisprudência tem acatado a limitação a dois por cento, a partir da vigência do Código Civil de 2002 (janeiro de 2003).



Multas



APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS - PROPRIETÁRIO QUE NUNCA RESIDIU NO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DO INQUILINO - EXIBIÇÃO DE PROVA DOCUMENTAL, BOLETOS DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO E PLANILHA DE CÁLCULO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - **PENALIDADE DE 20% EXPRESSA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DAS PARCELAS VENCIDAS ATÉ O ADVENTO DO NOVO CÓDIGO CIVIL - CONSONÂNCIA COM LEI N. 4.591/64, ART. 12, § 3º - APÓS 2003, INCIDÊNCIA DO PERCENTUAL DE ATÉ 2%, INCLUSIVE DAS VENCIDAS NO TRÂMITE DO PROCESSO** - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.336, § 1º, DO CC - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO PELO PAGAMENTO DA DÍVIDA - OBRIGAÇÃO DE NATUREZA *PROPTER REM* - DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR - INCIDÊNCIA DA MORA A CONTAR DA DATA DE VENCIMENTO DOS BOLETOS EMITIDOS - ...

Aplicação de penalidades



... - ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ORIGEM DO DÉBITO AFASTADA - DOCUMENTOS QUE COMPROVAM O FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO APELADO - INEXISTÊNCIA DE INDÍCIOS QUANTO AO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS DISCUTIDAS - APELANTE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO - MERA ALEGAÇÃO GENÉRICA - AUSÊNCIA DE PROVA DE EXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO APELADO - ART. 333, II, DO CPC - DESNECESSIDADE PROVA PERICIAL - AUSÊNCIA DE COBRANÇA ABUSIVA - LEGALIDADE DA MULTA POR INADIMPLÊNCIA DE COTAS CONDOMINIAIS - VERIFICAÇÃO DA INCIDÊNCIA COBRANÇA DE JUROS SIMPLES - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA EM SUA INTEGRALIDADE - RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 9ª C. Cível - AC - 1095090-2 - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Luiz Osorio Moraes Panza - Unânime - - J. 05.12.2013)

Aplicação de penalidades

MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS:

- Caráter de sanção.
- **Necessária previsão na Convenção para aplicação imediata (síndico).**
- Aplicação deve observar estipulações da Convenção (ex: necessária prévia advertência?).
- **Em caráter excepcional, é possível aplicação pela Assembleia (2/3 dos restantes), ainda que sem previsão na Convenção (art. 1336, § 2º).**



Multas

Aplicação de penalidades

Art. 1336 ...

§ 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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.**



Multas

Aplicação de penalidades

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

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

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.



Multas



CONDOMÍNIO. Cobrança de multa por infração à convenção. **Não observância do procedimento previsto na regulamentação interna. Ausência de advertência escrita prévia.** Penalidade imposta sem que fosse permitida a ampla defesa da condômina, e sem a aprovação do Conselho Fiscal. Nulidade da multa imposta. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJ-SP - APL: 156534920098260609 SP 0015653-49.2009.8.26.0609, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 29/11/2012, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/12/2012)

Aplicação de penalidades – assembleia - quórum

MULTA PELO DESCUMPRIMENTO REITERADO DOS DEVERES CONDOMINIAIS;

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



Multas

Aplicação de penalidades – assembleia - quórum

MULTA PELO DESCUMPRIMENTO REITERADO DOS DEVERES CONDOMINIAIS;

- Lei não diz o que é **reiterado descumprimento**. Interessante que Convenção preveja.
- Necessário aprovação em Assembléia (síndico não aplica sozinho).
- Necessário quórum especial - **deliberação de três quartos dos condôminos restantes**.
- **Multa de até cinco vezes** o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.
- Não devem compor o cálculo as despesas vinculados ao consumo específico da unidade (ex: água).
- Assegurar ampla defesa e contraditório.



Multas

Aplicação de penalidades – assembleia - quórum

MULTA POR REITERADO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

Art. 1337.

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



Multas

Aplicação de penalidades – assembleia - quórum

MULTA POR REITERADO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL

- Lei não diz o que é **reiterado comportamento antissocial**. Interessante que Convenção preveja.
- Importante acompanhar desenvolvimento jurisprudencial.
- Necessário aprovação em assembleia (síndico não aplica sozinho).
- Necessário quórum especial - **deliberação de três quartos dos condôminos restantes**.



Multas

Aplicação de penalidades – assembleia - quórum

MULTA POR REITERADO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL

- **Multa de até dez vezes** o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.
- Não devem compor o cálculo as despesas vinculados ao consumo específico da unidade (ex: água).
- Assegurar ampla defesa e contraditório.
- Possível afastar da unidade o condômino antissocial?



Multas



DECISÃO DO STJ SOBRE CONDÔMINO ANTISSOCIAL EXIGE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO.



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

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



... 2... 3... 4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. 5. Recurso especial a que se nega provimento” (REsp 1.365.279/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25/08/2015).

Aplicação de penalidades – assembleia - cautelas



APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. APLICAÇÃO DE MULTA. CONDOTA ANTISSOCIAL. INEXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. SENTENÇA MANTIDA. Trata-se de Ação declaratória, pelo procedimento sumário, em que se discute a aplicabilidade da multa por falta de amparo legal. **O condomínio não observou as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, porquanto foi dada a oportunidade de prévia manifestação acerca da sanção.**

...

Aplicação de penalidades – assembleia - cautelas



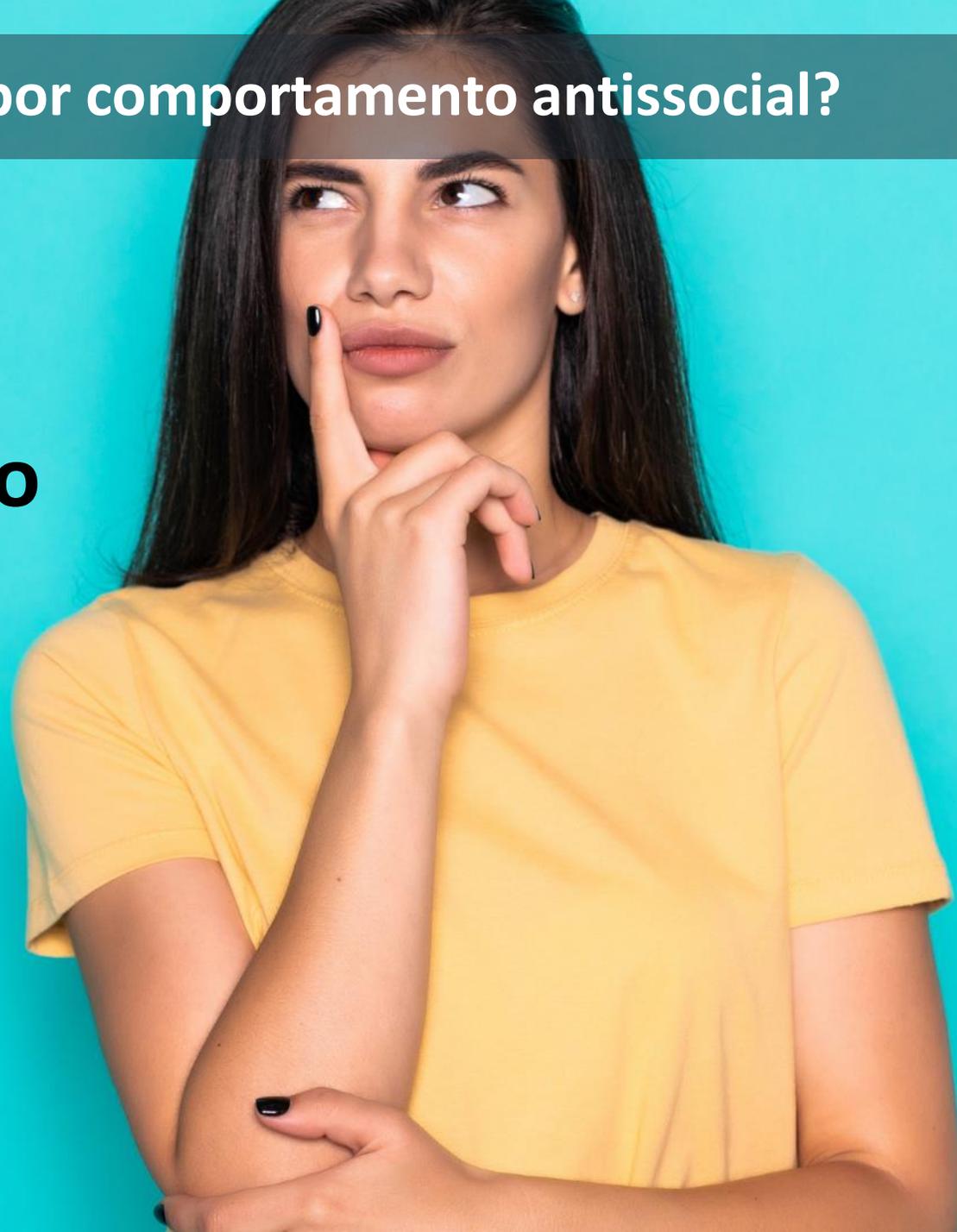
...

Nesse sentido, para efeito ilustrativo, consolidou-se enunciado n° 92, do CJF: "As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo". No caso em tela, agiu com acerto, antes da aplicação de qualquer sanção dessa natureza, deveria ser conferido prazo para defesa das autoras, atendendo aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Art. 557, caput, do CPC.

(TJRJ. 0037603-90.2009.8.19.0001 – APELAÇÃO. DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 17/07/2013 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

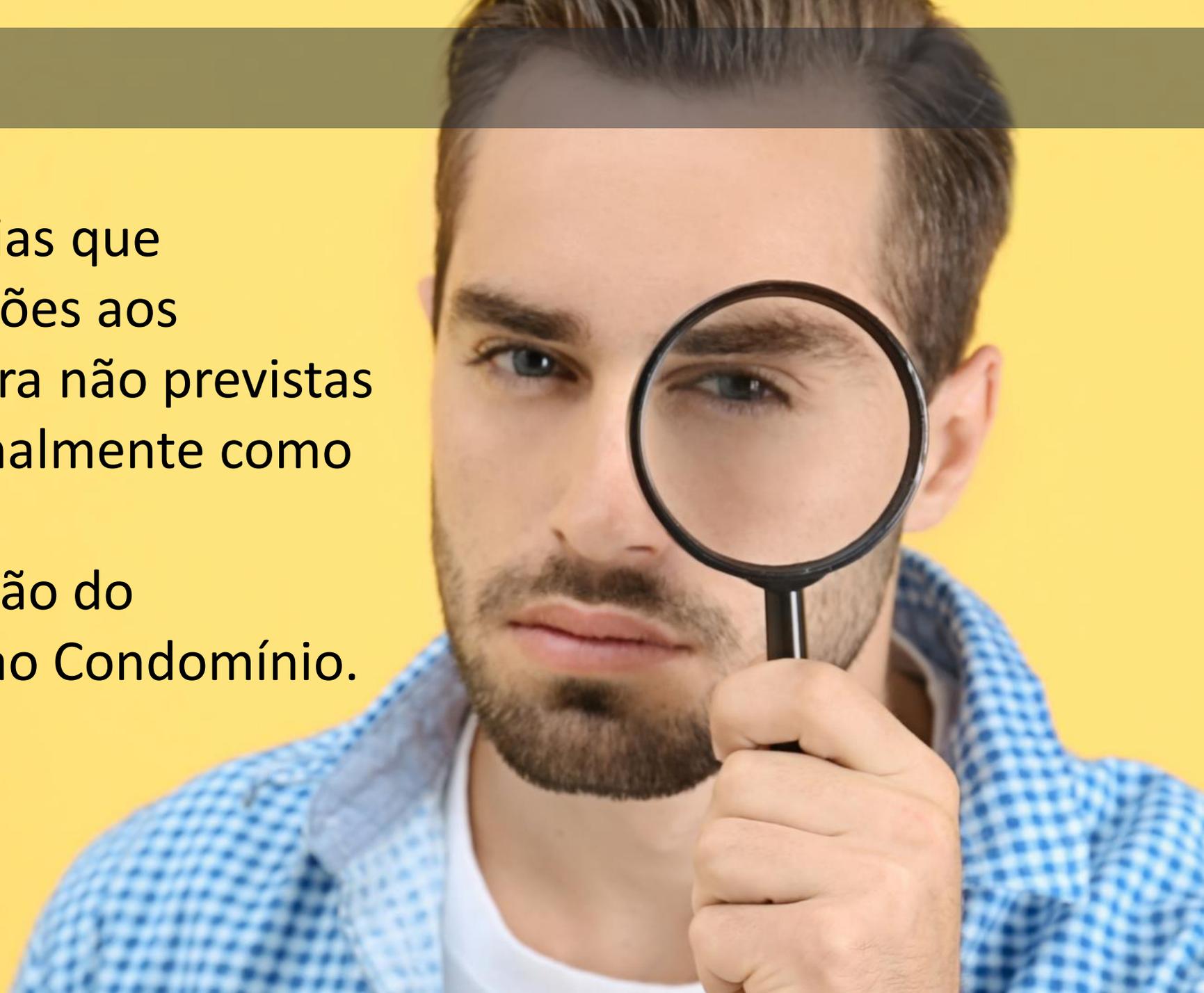
Possível a expulsão de condôminos por comportamento antissocial?

Como está hoje a jurisprudência sobre a possibilidade de expulsão de condôminos por comportamento antissocial?



Outras restrições

- Há outras ocorrências que resultam em restrições aos condôminos, embora não previstas legal ou convencionalmente como penalidades.
- Decorrem da situação do condômino frente ao Condomínio.



Outras restrições

São exemplos:

- O não fornecimento de declaração de regularidade perante o Condomínio - quando houver dívidas condominiais.
- Impossibilidade de participar das assembleias.
- Demolição de benfeitorias realizadas em proveito próprio em áreas comuns (ação demolitória + indenização).

Outras restrições

FORNECIMENTO DE DECLARAÇÃO

- O não fornecimento de declaração de regularidade perante o Condomínio é providência que se impõe quando houver dívidas condominiais.
- Dificulta a alienação da unidade condominial.
- Sem a declaração, o risco é do adquirente, que assume todas as eventuais dívidas.

Fornecimento de declaração

- O Síndico deverá tomar cuidado ao fornecer declaração de regularidade perante o Condomínio.
- Verificar pendências perante o Condomínio e feitos ajuizados (repasse da dívida a terceiros).



Demolição de benfeitorias

- Cabível ajuizamento de ações para impor ao condômino faltoso a demolição do que foi indevidamente construído em área comum.
- Em geral há determinação judicial para demolição em determinado prazo, sob pena de multa diária.

Outras restrições

Demolição de benfeitorias

- Há casos de demolição realizada pelo condomínio às expensas do condômino faltoso.
- Dependendo da ocorrência, pode ser pleiteada indenização por perdas e danos (inclusive valor equivalente ao do aluguel.)





AÇÃO DEMOLITÓRIA - APELAÇÃO - TEMPESTIVIDADE -
CONDOMÍNIO - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - ÁREA COMUM.

1. É tempestiva a apelação interposta dentro do prazo de quinze dias, contados da publicação da decisão dos embargos declaratórios.
2. **A construção irregular realizada por um dos condôminos em área comum do condomínio, a reverter em vantagem exclusiva para si, dá ensejo à procedência do pedido demolitório.**

(TJ-MG - AC: 10024101062461002 MG , Relator: Guilherme Luciano Baeta Nunes, Data de Julgamento: 15/01/2013, Câmaras Cíveis Isoladas / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 18/01/2013)

Outras restrições



APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. SALAS COMERCIAIS. UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE ÁREA COMUM.

Demonstrado que o réu construiu em área de uso comum, procede sua condenação em restituir ao estado anterior, as obras realizadas.

Evidenciado, de outra banda, que o réu utilizou de forma privativa, área comum, procede, igualmente, a determinação ao pagamento de aluguéis.

Negaram provimento ao apelo.

Unânime.

Juros e correção monetária



Cobrança de juros e correção monetária

- Quanto a estes encargos, cabe lembrar que são cobrados independentemente de previsão nas normas condominiais, posto que decorrem de estipulação legal.
- Quanto ao momento de incidência, devem ser aplicados desde o vencimento de cada parcela.



- Ação de cobrança.
- Despesas condominiais. Juros e Correção monetária.
- **Incidência a partir do vencimento de cada parcela.**
- Observância da convenção condominial. Recurso provido.

Juros e correção monetária

JUROS

- OS JUROS MORATÓRIOS SÃO ESTABELECIDOS NO PATAMAR DE 1%, NOS TERMOS DO ART. 1336, §1º DO CC.
- POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DIVERSA EM CONVENÇÃO.

Art. 1336, §1º do CC.

§ 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.



CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE.

1. Em face do conflito de leis no tempo e, conforme prevê o art. 2º, § 1º, da LICC, os encargos de inadimplência referentes às despesas condominiais devem ser reguladas pela Lei 4.591/64 até 10 de janeiro de 2003 e, a partir dessa data, pelo Código Civil/02.
2. **Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.**
3. Recurso especial provido.

Cobrança das penalidades pecuniárias

- As multas podem ser cobradas junto com as contribuições condominiais ou devem ter processamento separado?
- Em caso de infração cometida por locatário ou terceiro (não condômino), quem responde pela multa?



Multas

Cobrança das penalidades pecuniárias



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO MOVIDA POR CONDÔMINO EM FACE DO CONDOMÍNIO.

DESPESAS MENSAS.

INCLUSÃO DE MULTA POR VIOLAÇÃO À REGRA DA CONVENÇÃO.

LEGALIDADE DA MULTA.

QUESTÃO INTEGRANTE DA CAUSA DE PEDIR.

COBRANÇA QUE, ORDINARIAMENTE, É FEITA EM CONJUNTO COM A COTA MENSAL.

LICITUDE DA PENALIDADE NÃO ELIDIDA.

CONJUNTO PROBATÓRIO.

SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

APELO CONHECIDO E NÃO-PROVIDO.

Cobrança das penalidades pecuniárias



APELAÇÕES CÍVEIS

AÇÃO DE COBRANÇA

TAXAS DE CONDOMÍNIO E MULTA POR INFRAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E AO REGIMENTO INTERNO.

APELAÇÃO 01 - CONDOMÍNIO - PLEITO PARA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE TODAS AS MULTAS E TAXAS CONDOMINIAIS - INFRAÇÃO NO IMPORTE DE R\$ 1.616,50 NÃO COMPROVADA - AUSÊNCIA DE PROVAS

INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS CONDOMINIAIS PARA APLICAÇÃO DA PENALIDADE

TAXA CONDOMINIAL - CABIMENTO - BOLETOS BANCÁRIOS, SUFICIÊNCIA PARA AJUIZAMENTO DA AÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

...

Cobrança das penalidades pecuniárias



... APELAÇÃO 02 - CONDÔMINA - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

INFRAÇÃO COMETIDA POR OUTREM

IMPOSSIBILIDADE

RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO FRENTE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL

MÉRITO - ILEGITIMIDADE DA MULTA NO VALOR DE R\$ 257,00 - DESCABIMENTO - OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS - MULTA APROVADA EM ASSEMBLEIA GERAL - REQUERIDA NOTIFICADA EXTRAJUDICIALMENTE. RECURSO CONHECIDO E, NO MÉRITO, DESPROVIDO.

APELAÇÃO 1 PARCIALMENTE PROVIDA E APELAÇÃO 2 DESPROVIDA POR UNANIMIDADE.

(TJPR - 8ª C.Cível - AC - 1141418-1 - Região Metropolitana de Maringá - Foro Central de Maringá - Rel.: José Laurindo de Souza Netto - Unânime - - J. 15.05.2014)

Cobrança das penalidades pecuniárias



CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO.

O proprietário do apartamento responde *in solidum* por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade. Recurso especial conhecido e provido.

Cobrança das penalidades pecuniárias

- Cobrança extrajudicial.
- Cobrança judicial.

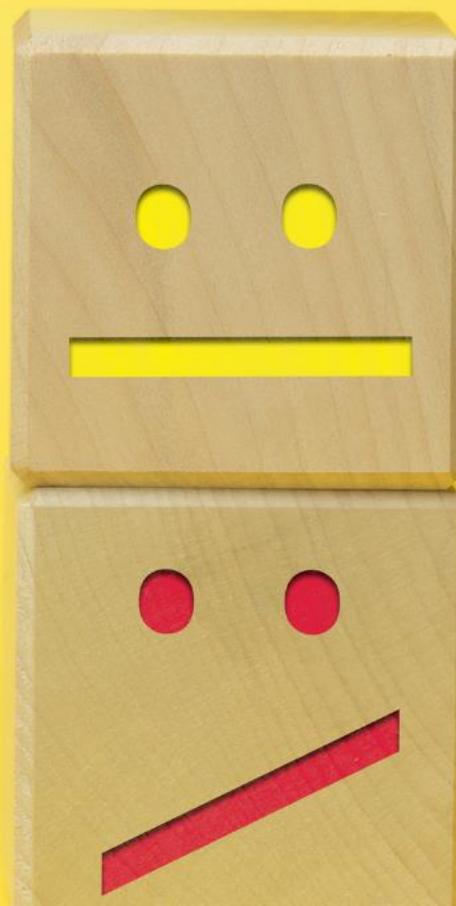
Cobrança Extrajudicial

Cobrança das penalidades pecuniárias

Cobrança extrajudicial

- Cobrança amigável – síndico ou administradora.
- Cobrança terceirizada – garantidoras.
- Cobrança terceirizada – escritórios jurídicos.

- **É possível protestar?**
- **É possível procedimento de mediação e arbitragem?**



Cobrança das penalidades pecuniárias

Cobrança judicial

**1 - Normalmente
Justiça Comum;**

**2 - São devidas custas
judiciais e honorários
advocatícios, ainda que
não haja previsão
expressa na convenção?**

**3 - Cabe cobrança
perante Juizados
Especiais?**

**4 - Qual é o
procedimento diante do
atual Código de
Processo Civil?**

**5 - Condômino perde
seu bem imóvel ainda
que seja o único e sirva
para sua moradia
própria e da família?**

**6 - Qual o prazo
prescricional para
cobrança das dívidas
condominiais?**

Cobrança das penalidades pecuniárias

Custas judiciais e honorários advocatícios



- As custas judiciais são devidas pelo ajuizamento de medida judicial, ainda que haja acordo para pagamento durante o decorrer do processo.
- Honorários advocatícios são devidos pelo efetivo trabalho prestado pelo profissional.

Cobrança das penalidades pecuniárias

Juizado especial cível

A utilização do juizado especial cível para cobrar taxas condominiais de qualquer valor

- O Juizado Especial Cível pode ser usado para cobrança das taxas condominiais em atraso?
- Há limite (40 salários) para tal cobrança?

Há Acórdãos do STJ entendendo que o Condomínio pode se utilizar do Juizado Especial Cível para Ações de Cobrança em valores superiores a 40 salários mínimos.

Cobrança das penalidades pecuniárias

Juizado especial cível

- A Lei n. 9.099/95 em seu art. 3º, inciso II admite o trâmite perante os Juizados, das ações então previstas no art. 275, inciso II do anterior Código de Processo Civil.
- O STJ em Recurso Especial de n. 151.703-RJ, tendo como Relator o Min. Ruy Rosado Aguiar decidiu em 24.05.98:
- JUIZADO ESPECIAL – Competência – Opção do Autor – O Ajuizamento da ação perante o Juizado Especial é uma opção do autor. (Art. 3º, parágrafo terceiro da Lei 9099/95). Recurso conhecido e Provido.

Cobrança das penalidades pecuniárias

Juizado especial cível

ENUNCIADOS DO TJPR

- Enunciado N. 13.2- Condomínio em edificação – capacidade de figurar no polo ativo: O condomínio em edificação pode propor ação perante os Juizados Especiais.
- Enunciado N. 13.7– Citação: É válida a citação da pessoa física quando a respectiva carta é entregue no seu endereço, ainda que não seja por ela recebida.



Cobrança das penalidades pecuniárias

Procedimento diante do atual CPC

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

Seção I - Do Título Executivo

Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

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.

Cobrança das
penalidades
pecuniárias

Procedimento
diante do atual CPC

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS
PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

Seção I - Do Título Executivo

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.

Cobrança das penalidades pecuniárias

Procedimento diante do atual CPC

- Multa possibilita a execução como título executivo extrajudicial?
- Gera um título de obrigação certa, líquida e exigível?



Cobrança das penalidades pecuniárias

Perda do bem imóvel pelo devedor

A Lei n. 8.009/90, que trata da impenhorabilidade do bem de família traz as exceções à regra da impenhorabilidade do único bem da família, destinado à moradia.

Cobrança das penalidades pecuniárias

Perda do bem imóvel pelo devedor

Artigo 3º - A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, **salvo se movido:**

[...]

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;



Cobrança das penalidades pecuniárias

Perda do bem imóvel pelo devedor

PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. LEI N. 8.009/90. EXEGESE.

A jurisprudência das Turmas integrantes da 2ª Seção do STJ pacificou-se no sentido da **possibilidade da penhora de imóvel que serve de residência à família do devedor para assegurar pagamento de dívida oriunda de despesas condominiais do próprio bem.**

II. Agravo improvido. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

(STJ. AgRg no Ag 355.145/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2001, DJ 19/11/2001, p. 286)

Cobrança das penalidades pecuniárias

Prazo de prescrição das dívidas condominiais

Em quanto tempo prescreve o direito de cobrar as dívidas condominiais?

- 20 anos?
- 10 anos?
- 5 anos?

- Matéria gerava controvérsias no judiciário.
- STJ firmou entendimento.



Cobrança das penalidades pecuniárias

Prazo de prescrição das dívidas condominiais

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. [...]

2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.

[...]

3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o **prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos**, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.

4. Recurso especial parcialmente provido.

(STJ. REsp 1139030/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011)

Cobrança das penalidades pecuniárias

Cautelas – prazo prescricional

- Condôminos devem deliberar em tempo hábil pelo ajuizamento de medidas contra inadimplentes, sob pena de prescrição.
- Síndico deverá encaminhar a matéria para assembleia e documentar decisões, a fim de evitar responsabilização pessoal.



Conclusões



REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei n. 10.406/02. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 22.05.21.

BRASIL. Lei n. 4.591/64. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 22.05.21.

LOSSO, Marcelo Ribeiro. Material Didático disponibilizado aos alunos do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários da UFPR. Curitiba, 2023.

Redes sociais



[instagram.com/unihabpr](https://www.instagram.com/unihabpr)



[facebook.com/unihab.com.br](https://www.facebook.com/unihab.com.br)



[linkedin.com/in/unihabpr](https://www.linkedin.com/in/unihabpr)



e-mail: unihab@unihab.com.br



WhatsApp: (41) 9 9165-3737



clique,
curta,
salve
e compartilhe