

Data: 12 de Dezembro de 2008.

Interessada: Administração do Condomínio

**SUSPENSÃO DE SERVIÇOS. CONDÔMINOS
INADIMPLENTES há, pelo menos, 6 (seis) meses.
Adoção da medida punitiva/regularizadora, mediante
aprovação em assembléia. Responsabilidade e Conseqüências.
Código Civil. Lei de Concessões. POSSIBILIDADE.**

Consulta-nos a Administração do Condomínio _____, acerca da manutenção da suspensão da prestação de serviços para condôminos inadimplentes há pelo menos 6 (seis) meses. Quais as possíveis conseqüências para o Condomínio e para o Síndico em função da adoção de suspensão. Encaminha posicionamento sobre a matéria. Requer posicionamento jurídico sobre quais serviços ORDINÁRIOS E EXTRAORDINÁRIOS realizados por funcionários poderiam ser suspensos.

Passemos a responder.

I. INICIALMENTE

A matéria aqui tratada não permite uma análise simplista, nem poderia ser resumida em respostas diretas às questões colocadas, pois seria impossível, e, supostamente, inservível aos fins do Sr. Consulente. O tema assentado, ainda que tardiamente, urgia há muito por uma abordagem específica sobre a suspensão e

abrangente sobre os serviços. Tratamos de elaborar este estudo, por acreditarmos ser ferramenta valiosa para possíveis indagações de Condôminos inadimplentes, efetuadas na sede da Administração.

Noutro passo, pequeno aparte se faz necessário para fazer constar que, em nossa opinião, o site consultado, de onde se extraiu a matéria que acompanha a consulta, é puramente comercial, tendo verdadeira insignificância jurídica. Em diversas ocasiões, ao sermos consultados sobre seu conteúdo, nos deparamos com textos, como o ora trazido, que são extremamente genéricos e pouco elucidativos. Justamente por isso, eles tratam de se eximir de eventuais responsabilidades por afirmações distorcidas e errôneas, indicando que: *“A SíndicoNet não se responsabiliza pelo conteúdo formal das informações jurídicas, matérias, orientações e/ou sugestões de contratos e modelos apresentados nesta página, os quais servem apenas como referência para eventuais dúvidas de nossos leitores e usuários. A SíndicoNet sugere, em caso de dúvidas, a contratação de um profissional da área jurídica e/ou a consulta à Ordem dos Advogados da sua cidade”*.

II. INTRODUÇÃO

A consulta apresentada traz à baila tema atual e demasiadamente importante. A decisão de suspender os serviços prestados pelo Condomínio aos inadimplentes é polemica e corajosa, padecendo de análise aprofundada e específica. Sendo, para nosso ordenamento pátrio, acostumado com morosas soluções que dependem da intervenção estatal, marco de eficácia ao trato de verbas comuns e individualização da fruição de benefícios.

Assim, como boa parte das decisões vanguardistas, a suspensão na prestação de serviços para inadimplentes possui correntes favoráveis e contrárias, devendo ser considerada sob o enfoque que melhor atenda os objetivos daqueles que a adotam. Entretanto, deverá ser sopesado o seguinte binômio: benefício atingido versus risco em sua execução, antes de colocar em prática cada uma das restrições de serviços.

Certamente, ao se alcançar a conclusão sobre ser vantajosa, ou não, a suspensão em função dos riscos gerados, ter-se-á alcançado a resposta para os temas aqui tratados.

Acreditamos ser inegável a existência de certos riscos aos Condomínios pró-ativos que adotam a suspensão de serviços como meio oblíquo para consagração da justiça no uso das verbas comuns, mas tais riscos podem ser minimizados, ou até extintos, com a adoção de uma postura cautelosa e com muito bom senso para definição dos atingidos e dos serviços paralisados.

III. DO PARECER

Para melhor elucidar os argumentos retro, imaginemos o seguinte exemplo:

O Condomínio com fornecimento de água unificado para os Condôminos decide, arbitrariamente, suspender o serviço de fornecimento para unidade inadimplente, sendo que tal mora esteja dentro do prazo de 30 dias para quitação ainda em agência bancária. Ao se efetivar a interrupção no fornecimento de água, certamente existirá uma ação danosa, sendo desnecessário o relato dos

danos causados, pois todos conhecemos as conseqüências de se estar sem água, pelas regras de experiência.

Nosso Código Civil, este sim aplicável *in casu*, assim dispõe:

*Art. 186. Aquele que, por **ação** ou **omissão voluntária, negligência** ou **imprudência, violar direito e causar dano** a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete **ato ilícito**.*

*Art. 187. Também comete **ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social**, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*

Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

...

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Assim, o ato de suspender o fornecimento de água (ação voluntária, art. 186), mesmo estando o Condômino com prazo para pagamento em agência bancária (negligência e/ou imprudência, art. 186), levado a efeito independente de indicar a possibilidade de corte e sem qualquer informação ao devedor (excesso no exercício de direito e alteração da função social, art. 187), estaria o Condomínio causando dano, e, sendo processado, certamente seria condenado a ressarcimento.

Adotamos o exemplo de **corte no fornecimento de água**, justamente por se tratar de prestação de serviço essencial, um dos mais controversos e assim elucidar a delicadeza com que o tema deve, necessariamente, ser tratado.

Vejam os a orientação trazida na decisão do Desembargador Luís Eduardo Scarabelli, afamada por ser humanitária e completa, de nosso Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde se sagra exclusivamente a **dignidade da pessoa humana**, proferida no julgar a APELAÇÃO CÍVEL n° 260.316-4/4-00, da Comarca de SÃO PAULO:

(...) Lições comezinhas do direito foram, verdadeiramente, olvidadas pelo condomínio, que, ao invés de adotar as providências ordinariamente cabíveis, resolveu optar - arbitrariamente, repita-se - por procedimento que entendia mais conveniente:

"Se o devedor não cumpre espontaneamente a obrigação, pode o credor obter a satisfação do crédito através de medidas coativas que, a seu requerimento, são aplicadas pelo Estado no exercício do poder jurisdicional.

"A consecução da prestação por esse modo configura a execução coativa ou forçada."(...)

"Estabelecidos esses pressupostos, cumpre recordar que a faculdade de executar está compreendida no direito a exigir o cumprimento da obrigação, ínsito ao crédito. A relação obrigacional decompõe-se, como visto, em debitum e obligatio. Com esta última expressão significa-se a responsabilidade patrimonial do devedor, que se traduz em sujeição ao poder coativo do credor. Se o dever de prestação não é espontaneamente satisfeito, o credor exerce seu direito coagindo o devedor a satisfazê-lo. Esse direito a exigir o pagamento e a faculdade de executar são, na feliz expressão de Von Tuhr, seqüelas naturais do crédito.

"(...)

"A execução coativa supõe, logicamente, o inadimplemento da obrigação. Ocorrido, pode o credor usar, na lição de Von Tuhr, das seguintes faculdades:

"1ª acionar o devedor para obter sentença judicial que o condene a efetuar a prestação adequada;

"2ª exigir judicialmente o ressarcimento dos danos resultantes do inadimplemento;

"3ª resolver o contrato." (GOMES, Orlando. Obrigações. 13a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 177-178 e 179).

Há de se consignar que a aprovação da adoção da medida restritiva em assembléia não torna lícita a conduta do condomínio. Ao revés, demonstra, nitidamente, o descabimento da utilização de tal procedimento, restando patente a intenção de, sob fundamentos de necessidade e urgência, "solucionar o alto índice de inadimplência do condomínio" (fl. 95).

Em que pesem os brilhantes termos do venerando acórdão transcrito, a questão enfrentada poderá ser enfrentada por outro enfoque. Ressalte-se aqui, que outros acórdãos do mesmo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo resolveram o mesmo problema adotando posicionamento totalmente diverso o ao supracitado.

Passamos então a expor e analisar as razões que sustentam a corrente jurisprudencial que considera possível a suspensão dos serviços condominiais aos condôminos inadimplentes, ressalvadas algumas formalidades para a interrupção. Imaginemos outra situação.

Suponhamos que o Condômino seja devedor contumaz, e, sabedor da postura pacata da administração, aproveita para usufruir sem pagar de serviços específicos, que poderiam ser individualizados, como o consumo de água, e se assim o fosse, já estaria cortado. Nessa situação não teríamos nenhuma violação de *direito, causando dano* (novamente o art. 186), pois, na verdade, estar-se-ia agindo *em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido* (art. 188).

Vamos um pouco adiante, suponhamos que a inadimplência seja, não de um, mas de 50% dos moradores, número absurdo para os padrões do _____, mas concebível em locais de baixo padrão, seria justo que os 50% restante pagassem a conta de água de todo o condomínio? Por óbvio que não.

E mais, por quanto tempo os 50% adimplentes pagariam a conta dos outros 50%? Certamente existiria desarmonia e imperaria um clima hostil dentro do condomínio, entre adimplentes e inadimplentes. Até que, por falta de possibilidades para o pagamento da conta unificada de água, **todos ficariam sem o recurso** (a SABESP interrompe o fornecimento), **INCLUSIVE AOS ADIMPLENTES**. Parece justo? Obviamente não! Não há possibilidade de análise genérica para esses casos.

Voltemos, pois, ao acórdão do Desembargador Scarabelli, conceituado consumerista, onde cita outro julgamento, e faz constar que:

Sobre o tema, aliás, o Superior Tribunal de Justiça tem o seguinte posicionamento:

'ADMINISTRATIVO. CORTE DO FORNECIMENTO DE ÁGUA - INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR - LEGALIDADE - 1. A 1ª Seção, no julgamento do RESP n° 363.943/MG, assentou o entendimento de que é lícito à concessionária interromper o fornecimento de energia elétrica, se, após aviso prévio, o consumidor de energia elétrica permanecer inadimplente no pagamento da respectiva conta (Lei n° 8.987/95, art. 6º, § 3º, II). 2. Ademais, a 2ª Turma desta Corte, no julgamento do RESP n° 337.965/MG entendeu que o corte no fornecimento de água, em decorrência de mora, além de não malferir o Código do Consumidor, é permitido pela Lei n° 8.987/95 ... (STJ – 1ª T. - REsp 617588/SP - Rel. Min. Luiz Fux – DJU 31.05.2004, p. 241).

O Acórdão supra, onde se constata a legalidade no corte do fornecimento de serviços essenciais (água e luz) é do Superior Tribunal de Justiça, instância superior ao Tribunal de Justiça.

Assim, sendo impossível excluir apenas a conta do Condômino devedor, inadimplente há, nada menos que, meio ano, poderia o Condomínio extrapolar seu fim econômico/social para evitar o enriquecimento ilícito de uns e consagrar o bom uso das verbas comuns de outros? Parece-nos que sim. Aliás, estaria a Administração agindo para atender seu mistér.

Justamente nesse sentido, nos ensina o Desembargador Dimas Carneiro, em acórdão basilar, proferido no Agravo de Instrumento n° 465.513-4/8-00/voto n° 5381, em agosto de 2008:

A admissibilidade da suspensão no fornecimento de água pelas concessionárias diante do inadimplemento é pacífica nesta Corte:

SERVIÇO PÚBLICO – Fornecimento de água - Corte por falta de pagamento - Admissibilidade - Prestação do serviço por concessionária - Natureza de direito privado - Pagamento feito sob a modalidade de tarifa que não se classifica como taxa - Circunstância em que o valor pago é considerado contraprestação, podendo haver a interrupção em caso de inadimplemento (STJ) – RT 820/192

CONTRATO - Prestação de serviços - Fornecimento de água - Corte por falta de pagamento - Admissibilidade, ainda que admitida a natureza essencial do serviço - Incompatibilidade do dever de prestação continuada do fornecimento, com ao inadimplemento do usuário - Relação contratual em que o cumprimento da obrigação de uma parte está ligado ao adimplemento pela outra – Segurança denegada - Recursos oficial e voluntário providos para este fim - Voto vencido. (Apelação Cível n.247.537-5/0-00 - Capivari – 7ª Câmara de Direito

Público - Relator: Moacir Peres - 3 1 / 1 0 / 0 5 - MV - voto n.8622-voto vencido Walter Swensson - voto n. 18.121.

TUTELA ANTECIPADA - Liminar - Indeferimento - Prestação de Serviços Fornecimento de água - Corte por inadimplemento - Pagamento que corresponde à contraprestação pelo serviço prestado - Suspensão do fornecimento diante do inadimplemento - Cabimento – Indeferimento mantido - Recurso improvido (Agravo de Instrumento n. 1.043.668-0/7 - Araraquara - 32a Câmara de Direito Privado - Relator: Rocha de Souza - 11.05.06 - V.U. - Voto n. 10126)

*Na espécie, trata-se de **condômina inadimplente e a suspensão no fornecimento de água foi imposto pelo condomínio.***

A falta de pagamento das despesas condominiais constitui questão complexa, conforme ponderado por Caio Mário da Silva Pereira:

*"A falta de pagamento das despesas condominiais cria uma espécie de emulação entre os moradores; **se um pequeno grupo não paga, outros acham que não devem suportar o agravamento dos encargos**, e assim generaliza-se o atraso das contribuições. **Não dispondo de recursos, o síndico deixa de pagar as contas de luz e de água.** E se a mora chegar ao ponto de importar na suspensão do fornecimento, **vem o caos**. Este é um ponto que reclama a melhoria do sistema no que se refere aos condomínios de pessoas de renda baixa." In Condomínio e Incorporações", Editora Forense, 10ª edição, pág. 372.*

Não se mostra justo nem jurídico que o condômino inadimplente usufrua do serviço sem a devida contraprestação sob pena de afronta à isonomia entre os condôminos e ensejo ao enriquecimento sem causa.

Consoante o determinado no recentíssimo acórdão (agosto de 2008), não se pode exigir que os demais condôminos suportem as despesas do inadimplente com serviço que, **se**

individualizado, permitiria à concessionária a imediata suspensão no fornecimento, além de afrontar o princípio da isonomia e gerar inadmissível enriquecimento sem causa.

Por fim, transcrevemos as práticas e eficazes lições do Desembargador Felipe Ferreira, relatando a **APELAÇÃO N° 1.095.820-0/0 no TJSP, julgada em 23/06/08**, que coaduna com todo o defendido nesse parecer, vejamos:

...

Com efeito, bem observou o magistrado sentenciante que:

"No que pese opiniões em contrário, entendo também que a privação do uso de coisas comuns pelo condômino inadimplente, no caso em tela, admite aplicação. A uma, porque a última Assembléia Geral ratificou a sanção correspondente à suspensão dos serviços dos inadimplentes a partir do 3º mês de inadimplência.

A duas, porque, dado o caráter 'sui generis' do condomínio, tipo "Flat", a suspensão recai sobre serviços típicos de hotelaria, consistentes em limpeza e arrumação de quartos, e não sobre fornecimento de serviço essencial", (fls. 230).

E a inadimplência no tocante às despesas condominiais discriminadas na inicial é incontroversa.

*Assim, **se o condômino inadimplente deseja que os serviços oferecidos pelo condomínio sejam restabelecidos, de rigor que pague o débito em aberto.***

Ora, restou decidido em Assembléia Geral Ordinária do Condomínio que: "foi aprovado por unanimidade que a partir do 3º mês de inadimplência, os serviços serão suspensos e o proprietário será informado pela administradora que seus estão suspensos até o pagamento da taxa de condomínio em atraso e nesta carta serão listados todos os serviços que o mesmo não terá direito" (fls. 93).

E pelo que consta da inicial, o condômino se encontra inadimplente em mais de três prestações.

*Desta forma, **o fato de estar pagando as cotas condominiais após agosto de 2002, não lhe retira a responsabilidade pelo pagamento das despesas em aberto**, e nem impede a aplicação das sanções previstas em ata de assembléia aprovadas por unanimidade.*

Assim, cabe ao apelante saldar a sua dívida, para ter restabelecido os serviços prestados pelo condomínio.

...

Ademais, a conduta do condomínio está amparada em resolução aprovada por unanimidade em assembléia ordinária e na inadimplência do condômino.

Portanto, se é lícita a postura adotada pelo condomínio no tocante a suspensão dos serviços, incabível a sua condenação em danos morais.

Nesse esteio, também não há qualquer prova nos autos de que o condômino e sua família foram proibidos de se utilizar das áreas comuns e de lazer.

Desta forma, incabível o pedido de indenização por danos morais, bem como o pedido de devolução ou compensação de valores já pagos.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso, nos exatos termos supra. (Data do julgamento: 23/06/08)

Ante todo o exposto, está clara a idoneidade das razões e legalidades das atitudes que levaram o Condomínio _____ a adotar medidas restritivas na prestação de serviços para Condôminos inadimplentes.

IV. RESPOSTAS INDIVIDUALIZADAS DA CONSULTA E CONCLUSÃO

- Quanto aos riscos que corre o Síndico?

Acreditamos não existir qualquer risco pessoal ao Síndico, pois a medida punitiva/regularizadora, suspensão de serviços, baseia-se em determinação de assembléia. Poderia ser punido sim, se descumprisse o ali determinado;

- Quanto aos riscos e conseqüências para o Condomínio?

Acreditamos que os riscos ao Condomínio se limitam a ser acionado judicialmente. Eventuais ações, provavelmente, versariam sobre requerimentos de ressarcimento de danos materiais e indenização por danos morais ocasionados pela suspensão. Tais ações viriam com pleito de antecipação de tutela, para que fosse determinado, *ab initio* (desde o despacho inicial nos autos) o restabelecimento dos serviços interrompidos. Válido constar que, se adotadas com cautela as medidas de suspensão, utilizando-nos de justificativas plausíveis e notificações prévias em novas inclusões, o risco de condenação, será mínimo.

- Quanto à manutenção da suspensão de prestação de serviços aos inadimplentes?

Certamente nossa opinião é pela manutenção, por:

- 1. Termos participado ativamente de todo o processo que concretizou a suspensão da prestação de serviços aos Condôminos que

estão inadimplentes, apenas sobre contribuições condominiais, pelo período igual ou superior há 6 (seis) meses;

- 2. Acreditamos que, com a suspensão, se consagram os princípios balizadores da justiça (cada um recebe o que lhe é devido), e a resposta ao binômio benefício atingido versus risco em sua execução, seria: grandes benefícios, com a queda da inadimplência e baixo risco, se atendidos os fatores indicados; e

- 3. Caso cesse a suspensão aos “inadimplentes semestrais”, estar-se-ia descumprindo determinação assemblear, aí sim, com possíveis responsabilizações pessoais ao Sr. Síndico.

- **Algumas decisões** que nortearam o posicionamento adotado no parecer já foram transcritas, sendo elas as mais recentes sobre a possibilidade (proferidas no segundo semestre de 2008), ou não, de suspensão no fornecimento de serviços; e

- **Quanto à quais serviços, ORDINÁRIOS ou EXTRAORDINÁRIOS, poderiam ser suspensos?**

Concluimos que os serviços que poderiam ser suspensos, são aqueles **geradores de ônus excessivos aos Condôminos adimplentes**. Disponho-me, desde já, a efetuar análise individualizada de cada caso. Entretanto, apenas para que se conste, seria desaconselhável, por exemplo, incluir na suspensão a utilização de parques, elevadores sociais, abertura de portões, etc.

Por fim, ressaltamos que, se o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo está julgando favoravelmente a suspensão até do fornecimento de água (bem essencial) para Condôminos inadimplentes, quando o sistema de fornecimento não é individualizado, acreditamos que as questões atinentes a suspensão da

prestação de serviços no Condomínio _____, condizentes a serviços de menor relevância para a preservação da dignidade humana, é plenamente possível, e poderão ser realizadas.

Sendo o que nos cabia apreciar, face ao descrito no pedido.

Rodrigo Luiz de Oliveira Staut
OAB/SP nº. 183.481