

## **O perdão da dívida do condômino inadimplente: uma discussão inadiável**

*Cláudia Galiberne Ferreira*

*Romano José Enzweiler*

Condôminos inadimplentes trazem inúmeros prejuízos ao funcionamento regular de um condomínio, e não somente os evidentes danos à saúde financeira da coletividade, já que a taxa condominial se destina a cobrir as despesas ordinárias do funcionamento da estrutura comum a todos. Ainda e tão grave, a ausência de organização financeira do inadimplente, ou mesmo sua pouca importância para com os demais, acaba por gerar enormes desgastes nas relações de vizinhança vez que, mesmo as tentativas de cobrança amigável do débito, em não raras oportunidades, vêm recebidas com agressividade pelo devedor.

Deixe-se claro. Aqui não tratamos do bom vizinho, daquele que se esforça para manter em dia sua contribuição mas que, por infortúnios imprevisíveis ou incontornáveis, como uma doença, não mais consegue adimplir, ao menos integralmente, o valor da taxa devida.

Os devedores de que cuidamos aqui são doutra natureza. São os ardilosos, os que costumam comprar rodo de pia ou arrumar o veículo e colocar na sua conta essa despesa.

Num sistema jurídico que beatifica os culpados, os solertes se vitimizam para continuar no caminho mais fácil. Não pagar.

Tudo é relativizado nesse mundo feito para os malandros, interpretações pra lá de generosas e doutrina para todo lado justificam o injustificável e nos levam ao fundo do poço moral.

Cumprir as obrigações mais singelas, como trafegar com o veículo na velocidade-limite, usar máscara para evitar a propagação de doenças contagiosas, pagar os impostos, ouvir música no volume que não importe o vizinho, fazer reforma sem ser excessivamente barulhenta e em prazo razoável (em plena pandemia), respeitar as regras assembleares, tudo virou uma chanchada picaresca.

Os transgressores vociferam quando contrastados, sempre amparados por algum entendimento à venda na primeira esquina, travestido de teoria para dar aquele ar de “cientificidade”. E estamos criando muitas outras esquinas todos os dias.

A maioria cumpridora das incontáveis obrigações se vê ameaçada e achincalhada pela minoria arruaceira, fazendo com que repense se vale a pena pagar essa fatura sozinha. A tentação de embarcar na nau dos que não pagam, não respeitam, não obedecem regra alguma já é bastante sentida por aí.

Perdemos o rumo, porque o que falta é vergonha, não leis e regras, inclusive para definir o convívio condominial.

Voltando ao condômino inadimplente – aquele que vai pra rua com nariz de palhaço para criticar a classe política e que decide, na boa, gastar os caraminguás na cerveja, na costela e na gasolina do final de semana –, quando o condomínio decide sair da inércia e cobrar o que é devido, as coisas complicam mais um pouco.

O Código de Processo Civil, em feliz inovação e acabando com discussão estéril acerca da executividade do título decorrente da taxa condominial (art. 784, inciso X), emprestou maior agilidade à sua cobrança.

Uma vez consolidado o título, especialmente se se tratar de título judicial definitivo (uma sentença transitada em julgado, situação existente para débitos ajuizados antes do novo CPC), cabe ao devedor uma só atitude: pagar.

O que se tem observado, porém, é que mesmo diante de situações juridicamente consolidadas, formam-se lateralmente teias de cooperação de interesses para “perdoar” o devedor, aprofundando ainda mais a cizânia condominial. Quanto maior o número de “pecadores”, maiores as chances de obter o perdão, pondo em jogo o exercício da empatia. Afinal, o esperto faz as contas dos ganhos dessa insólita “ação entre amigos”. De quebra, demonizam os pagantes – os intransigentes –, responsabilizando-os pelo imbróglio vivenciado no meio condominial.

A tentativa de utilizar a assembleia geral como instância recursal ou revisora de julgamentos judiciais não é tão inusual como se pensa. Consulte no seu buscador. Em todos os muitos grupos de discussão condominial a perplexidade é a mesma.

Será soberana a AGE para decretar o perdão, parcial ou total, de dívidas condominiais? Haverá um quórum mínimo? Ajustes nas taxas de juros, multa e atualização monetária são de livre deliberação assemblear?

A assembleia de condôminos é soberana, de fato, mas até os órgãos soberanos têm seu poder limitado pela lei. Portanto, e respondendo ao primeiro questionamento, não pode a AGE decidir de forma abusiva, contra a lei ou a convenção. Aqui não é Berlim, mas há juízes cumprindo seu dever com imparcialidade e protegendo, portanto, a minoria que age corretamente e cumpre integralmente suas obrigações e que, com razão, se nega a pagar a farra dos outros. O fato é de uma simplicidade símia, mas para o bom sabido nem desenho resolve ou convence. Ele quer é dar o nó e não pagar. Essa a lógica por trás desse discurso hipócrita do coitadinho.

O quórum, nestes casos de perdão, não tem previsão no Código Civil e, também nunca vimos, menos ainda convencional. A razão é intuitiva. Eu não pago, você não paga, nós não pagamos e, assim conjugamos o verbo inadimplir. Qualquer maioria (simples ou qualificada) será insuficiente para resolver o impasse.

Em situações como a aqui colocada, apenas unanimidade dos condôminos poderá outorgar o perdão. Novamente, a explicação é singela: qualquer benefício dado a um condômino implicará no aumento indevido da taxa condominial de todos os demais, inclusive dos que se insurgirem contra a benesse indevida. Portanto, nesse assunto, repetimos, apenas a unanimidade resolve o problema do devedor. Fora disso, estamos no campo da abusividade/ilegalidade, por conta do enriquecimento sem causa dalguns.

Se o débito fora antes ajuizado, o devedor deverá pagar integralmente os seguintes valores: (a) principal e seus acessórios, (b) honorários advocatícios sucumbenciais e (c) custas processuais.

Quanto aos honorários advocatícios, esses pertencem exclusivamente ao procurador do condomínio e não possui a AGE poderes para dispor de créditos de terceiro. Portanto, grosseiramente nula de pleno direito qualquer negociação respeitante a esta verba, que deve ser adimplida pelo devedor direta e integralmente junto ao detentor desse crédito, ou seja, o procurador devidamente constituído nos autos.

Ainda, tocante à composição da dívida principal, temos: (a) principal (valor histórico), (b) atualização monetária, (c) juros e (d) multa.

Além da previsão legal, fundamental atentar ao percentual de juros e multa previstos na convenção condominial.

Em relação à incidência de juros, hialina a dicção do Código Civil: “Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) § 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”.

Portanto, os juros devem corresponder ao fixado em lei (1%) e convenção. A multa a incidir é de 2% sobre o total do débito.

Em relação à atualização monetária, não havendo qualquer previsão convencional, regimental ou legal para adoção de taxa diversa da fixada no comando judicial, deve ser utilizado o INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, conforme pacificado na jurisprudência do eg. STJ:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO JUDICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE APLICÁVEL. INPC. 1. Discussão relativa ao índice de correção monetária a ser adotado para atualização de débitos de condomínio, objeto de condenação. 2. Esta Corte decidiu que não há ilegalidade ou abusividade na adoção do IGP-M para atualização monetária de débitos, quando esse índice foi eleito pelas partes. 3. Na hipótese, a convenção de condomínio não prevê qual índice deverá ser adotado para atualização de débitos. 4. A correção pelo INPC é adequada à hipótese, além de estar em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido da utilização

do referido índice para correção monetária dos débitos judiciais. Precedentes. 5. Recurso especial desprovido”. (STJ - REsp: 1198479 PR 2010/0114090-4, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 06/08/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2013).

Qualquer alteração na composição destes valores (atualização monetária, juros e multa) deve se dar de forma unânime por todos os condôminos, pois representa renúncia de receita, sob pena de nulidade do acordo e demais desdobramentos.

Nem lei nem convenção fixam prazo máximo para o parcelamento do débito inadimplido. Compreensível que assim seja, até para evitar que a exceção vire a regra, inviabilizando completamente, diante da ingovernabilidade que se instalará, a vida em condomínio. Afinal, pelo velho princípio da equidade, todo e qualquer futuro inadimplente poderá invocar o precedente e exigir, inclusive judicialmente, tratamento idêntico, para pagar o débito, digamos, em 10 (dez) anos!

Portanto, também gritantemente ilegal o dilargar do prazo para pagamento para além do balizamento legal tomado de empréstimo no artigo 916 do CPC, isso para utilizar uma interpretação bastante extensiva. O que poderia ser admitido, em último caso, seria o depósito do valor correspondente a 30% da dívida e o saldo, então, deverá ser quitado em até seis vezes, tudo corrigido pelo INPC, mais juros legais, honorários sucumbenciais e custas judiciais, como antes comentado.

Assim e encerrando, precisam os condôminos conhecer os limites legais para não permitir, novamente, que a ousadia dos inadimplentes prevaleça. Só assim restará alguma esperança de que o oportunismo, finalmente, seja banido pela razão.