

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.401.815 - ES (2013/0296424-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MARIA HELENA XIBLE SALLES RAMOS**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO CÉSAR BORGES PEIXOTO**  
: **NATHALIA XIBLE SALLES RAMOS E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHOPIN**  
**ADVOGADO** : **PAULA ALMEIDA RAMOS**

**EMENTA**

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLENTO 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. Ação declaratória distribuída em 22.03.2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 26.09.2013.
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.
3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
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.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA

# *Superior Tribunal de Justiça*

Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 03 de dezembro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.401.815 - ES (2013/0296424-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MARIA HELENA XIBLE SALLES RAMOS**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO CÉSAR BORGES PEIXOTO**  
                  **NATHALIA XIBLE SALLES RAMOS E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHOPIN**  
**ADVOGADO** : **PAULA ALMEIDA RAMOS**  
**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RELATÓRIO**

Cuida-se de recurso especial interposto por MARIA HELENA XIBLE SALLES RAMOS, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/ES.

**Ação:** declaratória cumulada com pedido de compensação por danos morais, ajuizada pela recorrente, em face do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHOPIN.

Relatou a recorrente ser proprietária e possuidora do apartamento 801 do Edifício Chopin, nele residindo desde 1994.

Afirmou, ainda, que sempre honrou com as taxas condominiais, em valor mensal de quase R\$ 3.000,00 (três mil reais) até que se encontrou em situação de dificuldades financeiras, de modo que deixou de pagar, até a data do ajuizamento da ação, duas taxas condominiais.

Ademais, sustentou que foi surpreendida com a desprogramação dos elevadores que dão acesso a sua residência, o que teria sido autorizado em Assembleia Geral Extraordinária, ante o inadimplemento das taxas condominiais por mais de trinta dias.

A autora, então, requereu a declaração de nulidade da deliberação da assembleia, em virtude da ilegalidade da sanção. Ressaltou que a medida impede o acesso a sua unidade residencial, pois o edifício tem um apartamento por andar,

obrigando a autora, seu marido, dois filhos e seus netos, ainda crianças, a subir e descer diversos lances de escadas até o oitavo pavimento.

Diante da ilegalidade da suspensão dos serviços, asseverou que a situação vexatória a que foi submetida teria lhe causado abalos morais a ensejarem a necessária compensação.

**Decisão liminar (fls. 29/33):** deferiu o pedido de tutela antecipada e determinou que o recorrido procedesse à reprogramação do elevador ao 8º andar.

**Contestação (fls. 37/49):** sustentou a ilegitimidade ativa da recorrente, porquanto o imóvel pertenceria ao seu marido, o Sr. Belline Salles Ramos.

O condomínio aduziu também a legalidade da medida, haja vista a válida deliberação da assembleia, o que sujeitaria todos os condôminos. Outrossim, asseverou que a livre disponibilidade do bem não dispensa o pagamento das despesas comuns.

Por fim, impugnou a pretensão ao pedido de compensação por danos morais, argumentando ausentes os requisitos para a caracterização de tal responsabilidade.

**Sentença (fls. 92/97):** julgou improcedente o pedido, revogando a medida liminar anteriormente deferida.

**Acórdão (fls. 145/162):** negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL – TAXA CONDOMINIAL – CONDÔMINO INADIMPLENTE – SANÇÕES – LICITUDE.

O art. 1.334, inciso IV, do Código Civil, autoriza a cominação de sanções ao condômino inadimplente com despesas condominiais (taxa de condomínio), ressalvada a necessidade de observância dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade (fls. 149)

**Embargos de declaração (fls. 165/172):** interpostos pela recorrente,

foram rejeitados.

**Recurso especial (fls. 183/206):** alega violação dos arts. 333, I, 535, II, 591, do CPC, 186, 391, 927, 1.334, IV, 1.335, II, 1.336, §1º e 1.337 do CC/02; bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma que o acórdão recorrido foi omissivo a respeito da: i) violação dos arts. 391, 1.335, II, 1.336, §1º, e 1.337 do CC/02 e 591 do CPC, quanto à possibilidade de o recorrido punir o condômino inadimplente por meios próprios previstos no ordenamento jurídico; ii) nulidade de representação da recorrente na assembleia e possível inexistência de quórum para deliberar a imposição de penalidade; iii) necessidade de análise sistemática do “arcabouço normativo” e “circunstâncias incidentes” na espécie; e iv) violação dos princípios da isonomia e dignidade da pessoa humana.

Sustenta que o sistema legal prevê sanções específicas para o inadimplemento das cotas condominiais, quais sejam, juros e multa. Aduz também a possibilidade de execução judicial das despesas em atraso.

A recorrente assevera, ainda, que a desprogramação dos elevadores importa em ofensa à dignidade da pessoa humana e ao princípio da isonomia.

Por derradeiro, reitera que a penalidade imposta acarretou-lhe danos morais passíveis de compensação.

**Contrarrazões (fl. 228):** não foram apresentadas.

**Juízo Prévio de Admissibilidade (fls. 229/233):** o TJ/ES admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos ao STJ.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.401.815 - ES (2013/0296424-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MARIA HELENA XIBLE SALLES RAMOS**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO CÉSAR BORGES PEIXOTO**  
: **NATHALIA XIBLE SALLES RAMOS E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHOPIN**  
**ADVOGADO** : **PAULA ALMEIDA RAMOS**

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**VOTO**

***I – Da delimitação da lide***

01. Cinge-se a controvérsia, além da avaliação sobre a existência de omissão, em definir se é possível impor restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores. Caso verificada a ilegalidade da medida, há que se analisar se a restrição é fato gerador de compensação por danos morais.

***II – Da violação do art. 535, II, do CPC, do prequestionamento e da divergência jurisprudencial***

02. Inicialmente, não se verifica qualquer vício no acórdão quanto à alegação de nulidade da assembleia geral extraordinária, por vício de representação da recorrente e ausência de quórum para deliberação, visto que esse argumento não foi objeto da devida insurgência na petição do recurso de apelação, de modo que o TJ/ES não estava condicionado a se manifestar a esse respeito.

03. De outro lado, no que concerne às omissões quanto à violação dos arts. 391, 1.335, II, 1.336, §1º, 1.337 do CC/02 e 591 do CPC, aos princípios da isonomia e dignidade da pessoa humana e aos apontados

“arcabouço normativo” e “circunstâncias incidentes” na espécie, a análise da controvérsia pelo acórdão recorrido foi devidamente fundamentada, não se revelando omissa pelo simples fato de ter refutado referidas alegações.

04. Em virtude desse exauriente julgamento é que se constata a expressa manifestação do Tribunal de origem quanto à legalidade da restrição ao condômino inadimplente no que tange à utilização de áreas e serviços comuns ao condomínio, bem como a respeito da decorrente caracterização dos danos morais.

05. Dessa forma, considera-se suprida a necessidade do prévio questionamento para a análise do recurso especial.

06. De outro turno, é inconteste a divergência jurisprudencial quanto ao tema da interrupção da prestação de serviços ao condômino, o que basta para a apreciação da insurgência recursal, à luz da alínea “c” do permissivo constitucional, de modo que se passa ao exame da controvérsia.

### ***III – Da restrição ao uso dos elevadores em virtude do inadimplemento de taxas condominiais***

07. Conforme disposto no art. 1.331 do CC/02, no condomínio edilício, pode haver partes que são de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.

08. Assim, a manutenção das partes comuns é responsabilidade de todos os condôminos solidariamente, na proporção de suas frações ideais, viabilizando-se a manutenção e o aprimoramento das instalações e serviços, evitando-se, por conseguinte, o enriquecimento ilícito.

09. Nesse contexto, a questão relativa ao inadimplemento de taxas condominiais ganha relevo em boa parte das lides atinentes a condomínios que são levadas ao Poder Judiciário.

10. Na hipótese dos autos, o condomínio recorrido, em assembleia geral extraordinária, previu que, após trinta dias de atraso no pagamento dos encargos condominiais, os elevadores que dão acesso ao apartamento seriam desprogramados, de modo que o ingresso dos condôminos inadimplentes seria restrito às escadas.

11. No microssistema dos condomínios edilícios, a convenção de condomínio, o regimento interno e demais normas instituídas pela assembleia geral são manifestação da autonomia da vontade e, portanto, adquirem força de lei nas dependências do condomínio, podendo sujeitar, inclusive, terceiros que dela não participaram, como, por exemplo, locatários.

12. No entanto, assim como nas demais relações jurídicas de direito civil, a autonomia privada não é irrestrita, sendo limitada por outras normas públicas cogentes.

13. Desse modo, a autonomia privada no estabelecimento das sanções impostas pela assembleia geral deve ser exercida nos limites do direito fundamental à moradia, do direito de propriedade e sua função social e outros, todos enfeixados no princípio-mor da dignidade da pessoa humana.

14. Calcando-se, então, nesses elementos é que se deve realizar a apreciação casuística da sanção imposta pela assembleia para aferir a sua validade, ou ao revés, a extrapolação dos limites da autonomia privada.

15. Cabe, ainda, distinguir, a medida adotada pelo condomínio-recorrido da suspensão de serviços essenciais – como água e luz, por exemplo – por concessionárias de serviço público.

16. O comparativo, nesse caso, não pode ter lugar, tendo em vista que naquela hipótese trata-se da prestação de serviço público indiretamente pelo Estado, vigorando, portanto, regras de direito público, em que o particular encontra-se em posição de sujeição em face da Administração, o que não



prevalece no direito privado, no qual impera a horizontalidade das relações jurídicas.

17. Feita a ressalva, aponta-se, na apreciação da questão sob exame, que o regramento civil prevê consequências jurídicas específicas para o inadimplemento das contribuições condominiais.

18. Nessa linha, nos termos do art. 1.336, §2º, do CC/02, o condômino que não cumprir com seu dever de pagar a contribuição sujeita-se a juros de mora e multa sobre o débito.

19. Além disso, o inadimplemento das obrigações civis confere ao credor o direito de ver sua prestação efetivamente satisfeita pelos meios expropriatórios expressamente previstos em lei.

20. Sendo assim, as despesas condominiais certas, líquidas e exigíveis podem ser objeto de execução forçada, facultando-se ao credor ingressar na esfera patrimonial do devedor, a fim de obter a quantia em atraso e as penalidades previstas em lei.

21. Saliente-se, outrossim, que, em face do caráter solidário das cotas condominiais, a doutrina e a jurisprudência são pacíficas quanto à possibilidade de a execução da dívida delas decorrente recair sobre a unidade condominial que gerou a obrigação.

22. Nesse contexto, é firme o entendimento do STJ no sentido de que o imóvel, conquanto se trate de bem de família, sujeita-se à penhora em execução de dívida decorrente do inadimplemento de cotas condominiais. Confira-se: AgRg no Ag 1.164.999/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe 16/10/2009.

23. Ademais, ainda que o imóvel sobre o qual pendem os encargos condominiais esteja indisponível por ordem judicial – conforme afirmado pela recorrente na petição inicial, mas sem qualquer menção a esse respeito no

acórdão recorrido –, cabe ao condomínio pleitear a satisfação do débito por meio de outros bens ou valores porventura existentes em nome da devedora, diante da responsabilidade patrimonial que norteia o direito privado brasileiro.

24. Diante desse conjunto de instrumentos legais à disposição do condomínio credor, não se afigura razoável que a assembleia geral imponha penalidade excessivamente gravosa como a suspensão de serviços essenciais aos condôminos inadimplentes, se pode o condomínio valer-se de meios legalmente previstos para a cobrança da dívida.

25. Ademais, a vedação à utilização dos elevadores pelo condômino inadimplente resulta no malferimento da dignidade da pessoa humana, haja vista que evidencia perante moradores e terceiros a sua condição de devedor, supostamente apta a lhe conferir tratamento diverso dos demais quanto à utilização dos equipamentos diariamente.

26. À luz desses vetores interpretativos, observa-se ainda que a desprogramação dos elevadores impede o próprio exercício do direito de propriedade que, mais que um direito do condômino, é verdadeiramente uma garantia fundamental.

27. Isso porque a restrição ao uso dos elevadores em edifícios de elevado número de pavimentos – tendência crescente nas aglomerações urbanas – não pode ser considerada mera suspensão de um conforto, mas sim a supressão de um serviço essencial, que efetivamente inviabiliza a utilização da parte de propriedade exclusiva, visto que o acesso mediante diversos lances de escada revela-se sacrifício demasiado ao exercício dos atributos do uso e gozo do bem, inerentes ao direito de propriedade.

28. Ressalve-se que, *a priori*, não haveria ilicitude na restrição à utilização de bens e serviços de caráter supérfluo, tais como piscina, sauna, salão de festas, porquanto a falta da qualidade de essencial descaracterizaria a violação

dos referidos preceitos fundamentais.

29. Por fim, é forçoso ressaltar que, com as conclusões aqui expostas, não se está a estimular o inadimplemento das taxas pelos condôminos, pois é salutar e mesmo indispensável para a vida em comum que haja a contribuição da coletividade para a manutenção dos bens e serviços e mesmo para a realização de melhorias.

30. Contudo, essa premissa não pode autorizar a suspensão de serviços essenciais ao condômino inadimplente, 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.

### ***III – Da compensação por danos morais***

31. Tendo em vista a conclusão pela ilicitude da suspensão do uso dos elevadores, urge perquirir acerca da compensação por danos morais pleiteada pela recorrente.

32. Não há dúvidas de que nem todo o ilícito enseja dano moral, sendo necessário, para além do ilícito, a alegação factível de abalo psíquico.

33. Esse abalo psíquico não carece de provas, mas deve ser apurado com base em regras de experiência, como sustentei no julgamento do REsp 1.109.978/RS (3ª Turma, DJe de 13/9/2011). O limite entre o mero dissabor e o dano moral, portanto, é aferido pelo padrão de comportamento natural de indivíduos em sociedade.

34. Na hipótese dos autos, a controvérsia decorreu da determinação da assembleia geral no sentido de que os condôminos inadimplentes com os encargos há mais de trinta dias teriam os códigos de acesso aos elevadores

desprogramados.

35. Essa restrição, para além da violação do direito da propriedade e da dignidade da pessoa humana, não pode ser caracterizada como mero dissabor da vida cotidiana, porquanto a recorrente e seu marido foram submetidos a situação inegavelmente vexatória.

36. Ora, 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.

37. De outra banda, a medida imposta pela assembleia geral não apenas evidenciou o inadimplemento da recorrente perante os moradores e empregados do condomínio, como também perante seus familiares e amigos que, ao se dirigirem a sua residência, perceberam a situação de devedora da recorrente ao não poderem se utilizar do elevador, em pleno funcionamento para os demais apartamentos.

38. Nesse sentido, defendem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald que

considera-se constrangimento ilegal por abuso do direito o cerceamento ao exercício de faculdades do domínio ao condômino em decorrência do inadimplemento das taxas. Pode-se cogitar ainda do dano moral causado ao condômino, em virtude do alarde na divulgação de sua condição de inadimplente (v.g. aviso ostensivo no hall social), com nítido ânimo de constranger, lesando a dignidade e os direitos da personalidade do indivíduo. (Direitos reais. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 512)

39. Assim, essa exposição indevida da condição de inadimplente, a par da própria supressão de seu acesso aos elevadores, sem dúvida, causou à recorrente abalo psicológico significativamente superior a um mero incômodo do dia a dia.

40. Além disso, há, no âmbito do STJ, diversos julgados que consideram possível, em algumas situações, falar da existência de dano moral *in*

*re ipsa*.

41. Isso ocorre, a título exemplificativo, nas hipóteses de inscrição do nome de devedores em cadastros de inadimplentes (REsp 981.081/RS, 3ª Turma, de minha relatoria, DJe de 9/4/2010, entre outros) ou de protesto indevido de título (REsp 1.059.663/MS, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 17/12/2008, entre outros). Ora, se esse entendimento é aplicável às hipóteses de inscrição em cadastros ou protesto indevido, a mesma ideia pode ser estendida a todas as violações a direitos de personalidade, de maneira que a violação à imagem da recorrente, mediante a exposição de sua condição de inadimplente à coletividade, é suficiente para gerar um direito a reparação moral.

42. Dessarte, há dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, como haveria, também, tal dano *in re ipsa*, pela mera violação de um direito da personalidade.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para julgar procedente o pedido, a fim de declarar a ilegalidade da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária, vedando, assim, a restrição ao uso dos elevadores em decorrência do inadimplemento de taxas condominiais. Ainda, condeno o recorrido ao pagamento de compensação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sobre a qual incidirão correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da data do evento danoso.

Em virtude da inversão da sucumbência, condeno o recorrido ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 20, §3º, “a”, “b” e “c” do CPC.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0296424-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.401.815 / ES**

Números Origem: 024110089380 02411008938020130017 24110089380 2411008938020130017

PAUTA: 03/12/2013

JULGADO: 03/12/2013

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MARIA HELENA XIBLE SALLES RAMOS  
ADVOGADOS : FERNANDO CÉSAR BORGES PEIXOTO  
                  NATHALIA XIBLE SALLES RAMOS E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHOPIN  
ADVOGADO : PAULA ALMEIDA RAMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.