

DIREITO IMOBILIÁRIO



NELSON KOJRANSKI*

O condômino inadimplente pode ficar sem água

A tormentosa crise do Judiciário traz como consequência direta a necessidade compulsória de os demais condôminos suprirem, por longo tempo, a falta de contribuição do inadimplente. É que os processos de cobrança das despesas de condomínio se arrastam, acumulando, mês a mês, progressivos débitos. O contínuo inchaço da dívida do infrator tem o amargo sabor de "empréstimo forçado" que os condôminos pontuais se vêem compelidos a mensalmente fazer. Diante do aparelho Judiciário emperrado, abre-se espaço para a criatividade advocatícia, que busca com outra ferramenta abreviar o resgate do "empréstimo". Com efeito, enquanto a liquidação do débito condominial não se verifica, o condômino infrator desfruta de todas as vantagens condominiais, especialmente do consumo d'água, cujo custo vem embutido nas despesas condominiais. Diante desse quadro, entra pelos olhos que, em se suprimindo o fornecimento de água, a vida do inadimplente e de sua família fica insuportável. Eis aí o calcanhar-de-aquiles descoberto pelos advogados e que a jurisprudência vem chancelando, ao menos na Corte paulista.

Provavelmente, a criação advocatícia foi inspirada no modelo previsto na Lei 8.987/95, que dispõe sobre a concessão e permissão dos serviços públicos, por delegação conferida pelo artigo 175 da Constituição Federal. Está ali previsto que a concessão é regida pela política tarifária. Vale dizer que os serviços públicos, prestados por concessionárias, são remunerados por "tarifa", ou seja, pelo valor apurado na medição do consumo, o que a diferencia da "taxa", que é fixa. Por isso, como proclama o v. acórdão relatado pela ministra Eliana Calmon, "os serviços

públicos essenciais, remunerados por tarifa, porque prestados por concessionários do serviço, podem sofrer interrupção quando há inadimplência, como previsto no artigo 6º, §3º, II, da Lei 8.987/75; exige-se, entretanto, que a interrupção seja antecedida por aviso, existindo na Lei 9.427/96, que criou a ANEEL, idêntica previsão". (REsp. 705.203-SP, 2ª Turma, julgado em 11/10/2005).

As ponderações alinhadas no REsp. nº 363.943-MG, relatado pelo ministro Humberto Gomes de Barros reforçaram a convicção da 32ª Câmara do tribunal paulista, no sentido de que "serviço que ainda que essencial e contínuo, não desobriga o usuário de fazer o pagamento pela utilização", como foi proclamado pelo desembargador Ruy Coppola ("JTJ-Lex" 318/36) e, antes dele, pelo desembargador Kioitisi Chicuta (AI nº 883.404-0/0). Nesse mesmo sentido, também se manifestou o acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul ("RT" 857/312), ao reconhecer ser "lícito à concessionária interromper o fornecimento de energia elétrica ou de água, se, após aviso prévio, o consumidor mantiver-se inadimplente".

É certo que, quando se trata de uma prefeitura, escola ou hospital a interrupção do fornecimento de energia elétrica afeta uma comunidade, pela supressão de serviços essenciais. Nestas hipóteses incide o artigo 22 do Código de Defesa do Consumidor, que elegeu os princípios da essencialidade e da continuidade dos serviços, como ficou ressaltado pelo ministro Luiz Fux (REsp nº 721.119-RS). Não se trata, ponderou o relator, de corte de energia uti singulari, vale dizer: da concessionária versus o consumidor isolado, mas sim do corte de energia em face do município e de suas repartições, o que pode atingir serviços públicos essenciais", como a "supressão da iluminação pública". A

contrário sensu, filtra-se dessa ponderação a legitimidade da interrupção de energia, quando se trata de consumidor isolado, com o que ficou mais consolidado entendimento da Corte Superior.

Ora, se a concessionária ostenta legitimidade para interromper o fornecimento de água e ou de energia elétrica, o condomínio também pode repassar a sanção ao infrator. Até porque se esse inadimplente residisse em casa de rua, seria diretamente atingido pela interrupção. É de se admitir, pois, que o condomínio se comporta como intermediário entre a concessionária e o condômino-consumidor. Claro é, como sempre se verifica frente a situações novas, houve divergência, como o julgamento publicado na "RT" 865/190, ao argumentar que o condomínio se conduziu de forma arbitrária, ao suprimir serviço de natureza essencial. Determinou, por isso, "valer-se da forma judicial própria para receber seu crédito". A discordância, porém, não evoluiu, até porque valer-se da "forma judicial própria" significa anos sem fim, durante os quais o infrator usufrui indevidamente de benefícios, à custa compulsória dos demais condôminos.

Em face dessa conjuntura, uma vez que a crise do Judiciário impede a prestação jurisdicional em tempo razoável, é bem-vinda a construção jurisprudencial em crescimento, que autoriza o corte de fornecimento, pelo condomínio, mediante prévia aprovação de assembleia condominial, por ser perfeitamente legal, posto não violar qualquer direito do usuário inadimplente. Nessa trilha, o acórdão, recentemente relatado pelo desembargador Carlos Nunes (Apelação nº 990.09.232060-2) e publicado no "JTJ-Lex" 2010/203, alinha os seguintes precedentes, por ordem cronológica: AI 994070328531, de 17/1/2008, relator desembargador Maia da Cunha; AI 994080203812, de 27/1/2009, rela-

tor desembargador Egidio Giacoia; Apelação 994080174740, de 1/4/2009, desembargador Elcio Trujillo; Apelação 994093348032, de 1/9/2009, desembargador Beretta da Silveira; Apelação 994040432920, de 15/12/2009, relator desembargador Luiz Antonio de Godoy e Apelação 994080584175, de 31/3/2010, relator desembargador Oscarlino Moeller.

Trata-se de uma nova ferramenta que deverá reduzir sensivelmente as ações de cobrança das despesas de condomínio. ■

*Advogado e ex-presidente do Instituto dos Advogados de São Paulo (Iasp).

Espólio e posse

Os espólios de Anastácio Pereira Braga, Agostinho Pereira Braga e João Pereira Braga, supostos proprietários de um terreno em Santa Maria (DF), são parte legítima para figurar no pólo ativo de ação de reivindicação de posse da área que compõe o Condomínio Porto Rico. Com essa decisão, a Segunda Seção do STJ deu provimento à apelação do espólio no rito dos recursos repetitivos. A Seção entendeu que a existência de liminar bloqueando a matrícula, sem declaração final de anulação do registro, não afasta a legitimidade do espólio na propositura da ação.

Os espólios ajuizaram ação de reivindicação de posse do "quinhão" 23 da Fazenda Santa Maria, que deu origem ao condomínio, ocupado irregularmente por moradores de baixa renda. O TJ-DFT manteve a decisão, que rejeitou a legitimidade ativa dos espólios, e extinguiu o processo sem análise do mérito. O tribunal constatou que a matrícula do imóvel foi liminarmente bloqueada em ação pública, o que gerou dúvida sobre a propriedade do terreno. De acordo com a Defensoria Pública do Distrito Federal, há, pelo menos, 1.800 processos reclamando o direito de posse e propriedade da área do Condomínio Porto Rico.

A ministra-relatora determinou o retorno dos autos à jurisdição de primeiro grau. (RESP 990507) ■

CINPI
CENTRO INTERNACIONAL DE PERÍCIAS
E INVESTIGAÇÕES S/C LTDA

Miguel Mafulde Filho
Perícias Judiciais

DOCUMENTOSCOPIA / GRAFOTÉCNICA
PERÍCIAS DE CONTRAFAÇÃO EM MARCAS & PATENTES
DIREITOS AUTORAIS
PERÍCIAS CONTÁBEIS EM GERAL PERÍCIAS MÉDICAS
EXAMES EM FITAS MAGNÉTICAS, CDS E TRANSCRIÇÕES
ENGENHARIA GERAL
RECONSTITUIÇÕES DE ACIDENTES DE TRÂNSITO

Tel: (11) 3284-9400 Fax: (11) 3285-3736
Rua Itapeva, 378 - 8º andar/ cj 83 - CEP 01332-901 / SP
E-mail: cinpi@uol.com.br Site: www.cinpi.com.br

30 ANOS

Inspeção Predial Total

diretrizes e laudos no enfoque da qualidade total e da engenharia diagnóstica

Tito Lívio Ferreira Gomide
Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto
Marco Antonio Gullo

Tel. 11 2173 -2328 - Fax: 11 2173-2327
www.piniweb.com - manuais@pini.com.br