

CORTE DE “SERVIÇOS” EM CONDOMÍNIOS

Por Dr. Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e Consultor Jurídico Condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Com a redução da multa moratória, várias são as alternativas de se pressionar o condômino inadimplente a quitar suas obrigações.

Mesmo havendo possibilidade de se acrescer no juros, muitos condomínios vêm no corte de “Serviços Prestados” pelo condomínio, uma solução para forçar o inadimplente a procurar uma composição.

O assunto não é fácil nem tranqüilo de se por em prática, pois inicialmente, a relação jurídica existente entre condomínio e condômino, não é de consumo, então, como cogitar corte nos serviços prestados pelo condomínio ?

Quando o condomínio age como intermediário entre um fornecedor e o condômino, como na individualização da água e gás, não se rateia o total pago, mas sim o consumo de cada unidade, podendo nestes casos, haver o corte de consumo, não gerando danos financeiros ao condomínio, que perante todos é o responsável pelo pagamento.

Porém, dois pontos devem ser lembrados: 1- o condomínio acaba por ter uma relação de prestador de serviços, aderindo ao Código de Defesa do Consumidor; 2- deve-se dividir, em boletos e, se possível, em datas diferentes, o débito condominial do consumo, para que possa estabelecer a falta de pagamento do consumo e tentar cortá-lo.

Outro aspecto é o artigo 1331, § 2º do Código Civil, pois se a distribuição da água, gás entre outros, é parte comum, não há o que se falar em corte, pois é propriedade do condômino, ainda que possua deliberação assembleiar, ou definição na convenção condominial.

Para não se lesar o condomínio, que pode ser contestado e conforme o caso, acionado judicialmente por perdas e danos pelo condômino inadimplente, uma vez que são situações diversas, inadimplência e proibições de uso ou corte de consumo, aconselhamos o condomínio a levar o caso ao Poder Judiciário, cobrando a dívida judicialmente e requerendo em caráter liminar, o corte de consumo ou proibição de uso de alguma das facilidades que o condomínio possui.