

Juiz nega pedido de suspensão de débito de condomínio por Covid-19

15/05/2020

Ao Poder Judiciário não cabe a imposição de acordos, nem a concessão de moratória. Se um morador passa por dificuldades, não é menos verdadeiro que seus problemas não podem ser colocados sobre os ombros da comunidade de condôminos sem qualquer custo para si.

Divulgação



Reprodução Juiz nega pedido de suspensão de débito de condomínio de morador por Covid-19

Assim entendeu o juiz Christopher Alexander Roisin, da 3ª Vara Cível Central, ao negar pedido de um morador para suspender, por quatro meses, um acordo judicial homologado para pagamento de débito condominial, sem aplicação de multas e penalidades. O morador alegou não poder arcar com o pagamento sem comprometer sua subsistência em razão da epidemia da Covid-19.

Segundo o magistrado, o morador não comprovou ter dificuldades financeiras que o impedissem de honrar com os pagamentos. Ele afirmou que não incide no caso o artigo 396, do Código Civil. “Isso porque a situação pessoal do condômino, na qual foi colocado como todos os demais, não é suficiente para afastar o dever de contribuir para o todo. A impossibilidade para afastar a mora deve ser objetiva”, disse.

Nesse passo, Roisin afirmou que a mora é efeito de fato jurídico e não fato jurídico, e que prescinde de culpa para ocorrer: “Se o autor não consegue cumprir as obrigações que assumiu com as suas propriedades, cabe-lhe suportar os ônus de sua inércia ou renunciar às coisas geradoras das despesas. Além disso, ainda que fosse aplicada a norma do artigo 396, sua incidência não prescindiria do artigo 399, do Código Civil”.

Se o acordo não é novação, afirma o juiz, a dívida decorre de mora muito anterior a evento de força maior ou caso fortuito, “não lhe beneficiando a excludente de culpa — rectius, de não imputação — pela mora anterior”. “O artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil dispõe que é dever dos condôminos suportar nos limites de suas frações (salvo disposição diversa na convenção), as despesas geradas pela existência e conservação da coisa, sem excepcionar qualquer caso de não-imputação de responsabilidade pela mora”, completou.

Por fim, Roisin disse que, para a norma especial, não importa se há culpa ou não do devedor, “em qualquer caso suportará os ônus do atraso, porque a imputação não foi excepcionada por nenhuma outra norma”. “A interpretação é lógico-sistemática”, afirmou o juiz, uma vez que não se pode “prejudicar a coletividade” pela situação de um morador.

1044823-72.2019.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-mai-15/juiz-nega-pedido-suspensao-debito-condominio-covid-19/>