ANÁLISE DA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL À LUZ DO CÓDIGO CIVIL E NA VISÃO DOS TRIBUNAIS BRASILEIROS

Anderson Bomfim, Prof.ª Dra. Ana Maria Viola de Sousa

Universidade do Vale do Paraíba, Faculdade de Direito, Praça Cândido Dias Castejón, 116, Centro – 12.245-913 – São José dos Campos-SP, Brasil, bomfim.investimento@gmail.com, anaviola@univap.br

Resumo

O condomínio é a principal forma de moradia nos centros urbanos brasileiros, e a inadimplência das taxas condominiais compromete sua gestão. Este trabalho teve por objetivo analisar o regime jurídico da inadimplência condominial à luz do Código Civil e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Realizou-se pesquisa qualitativa, exploratório-descritiva, com método dedutivo, baseada em revisão bibliográfica, análise da legislação, de precedentes do STJ e de dados setoriais. Constatou-se que o ordenamento oferece mecanismos eficazes de cobrança, como a natureza *propter rem* da dívida e a exceção à impenhorabilidade do bem de família, mas a morosidade processual e o teto de 2% para a multa moratória mantêm a inadimplência elevada, e que o STJ veda medidas de constrangimento ao devedor. Conclui-se que os garantidores de crédito condominial trazem alívio financeiro imediato, mas apenas transferem o risco, sendo necessários o aprimoramento legislativo (Projeto de Lei nº 4/2025) e a gestão profissionalizada.

Palavras-chave: Condomínio; Inadimplência; Código Civil; Jurisprudência; Cobrança.

Área do Conhecimento: Ciências Jurídicas, Direito Privado**.**

Introdução

A verticalização das cidades brasileiras consolidou o condomínio edilício como a principal forma de organização da propriedade urbana. Segundo o Censo Condominial 2025/2026, mais de 39 milhões de moradores estão hoje distribuídos em cerca de 330 mil condomínios no país (O Tempo, 2026). A viabilidade dessas estruturas depende da arrecadação regular das taxas condominiais, e a inadimplência figura entre os problemas mais difíceis de administrar, pois compromete a segurança, a limpeza e a manutenção predial, além de onerar os condôminos adimplentes.

Do ponto de vista jurídico, a obrigação de custear as despesas condominiais tem natureza *propter rem*, vinculando-se à titularidade da unidade autônoma e não apenas à pessoa do proprietário. O Código Civil (Brasil, 2026d) disciplina a matéria nos arts. 1.315 e 1.331 a 1.358, com destaque para o art. 1.336, I e §1º, que prevê juros de até 1% ao mês e multa moratória limitada a 2%, além de correção monetária, e para o art. 1.345, que responsabiliza o adquirente pelas dívidas condominiais pretéritas. A Lei nº 8.009/1990 (Brasil, 2026a) exclui as dívidas condominiais da proteção da impenhorabilidade do bem de família, e o Código de Processo Civil (Brasil, 2026e) atribui à cota condominial a natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, X), viabilizando a execução direta pelo condomínio.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem papel relevante na definição dos contornos dessa obrigação. O REsp 1.345.331/RS (Brasil, 2026h) reconheceu a possibilidade de penhora do bem de família para a satisfação de dívida condominial; o REsp 1.247.020/DF (Brasil, 2026g) admitiu a aplicação de multa adicional ao devedor contumaz, com fundamento no art. 1.337 do Código Civil; o REsp 1.699.022/SP (Brasil, 2026i) vedou a restrição ao uso de elevadores e áreas comuns como meio de coerção ao pagamento; e a Súmula 478 do STJ (Brasil, 2026k) estabeleceu a preferência do crédito condominial sobre o crédito hipotecário. Em âmbito estadual, o Tribunal de Justiça de São Paulo (Brasil, 2026l) reconheceu a legitimidade do protesto extrajudicial de cotas vencidas, nos termos da Lei nº 9.492/1997 (Brasil, 2026b), que regulamenta o protesto de títulos e documentos de dívida.

A doutrina de Farias e Rosenvald (2021), Venosa (2022), Gonçalves (2021) e Tartuce (2022) converge no sentido de que a inadimplência sistemática compromete a função social da propriedade condominial, o que justifica mecanismos de cobrança rigorosos, ainda que limitados pelo teto legal do art. 1.336, §1º. Nesse cenário, soluções contratuais como os garantidores de crédito condominial têm sido apresentadas como alternativa capaz de assegurar o fluxo de caixa do condomínio, a ponto de serem anunciadas como o "fim da inadimplência condominial" (Oliveira, 2025), enquanto o Projeto de Lei nº 4/2025 (Brasil, 2026f), em tramitação no Senado Federal, propõe elevar o teto da multa moratória de 2% para até 10%. Diante desse quadro normativo robusto, mas de eficácia prática limitada, este artigo tem por objetivo analisar o regime jurídico da inadimplência condominial no Brasil, a partir do Código Civil, da legislação correlata e da jurisprudência do STJ.

Metodologia

Esta é uma pesquisa aplicada, de abordagem qualitativa e natureza exploratório-descritiva, voltada ao aprimoramento das práticas de cobrança condominial. O método utilizado foi o dedutivo, partindo das normas gerais de Direito Civil e Processual Civil para a análise de casos específicos e de precedentes jurisprudenciais. O referencial teórico baseia-se na doutrina clássica e contemporânea de Direitos Reais (Farias; Rosenvald, 2021; Venosa, 2022; Gonçalves, 2021; Tartuce, 2022; Queiroz, 2020), complementada por pesquisa documental sobre julgados do STJ e do TJSP relativos à penhorabilidade do bem de família, à responsabilidade do adquirente e aos limites das sanções aplicáveis ao devedor condominial, bem como por dados estatísticos setoriais sobre os índices de inadimplência.

Resultados

No que se refere aos mecanismos de cobrança, constata-se que o sistema jurídico brasileiro dispõe de instrumentos consistentes para o enfrentamento da inadimplência condominial: a natureza *propter rem* da obrigação, a qualificação da cota condominial como título executivo extrajudicial (Brasil, 2026e) e a exceção à impenhorabilidade do bem de família (Brasil, 2026a). Ainda assim, a morosidade do Poder Judiciário e o teto de 2% fixado para a multa moratória pelo art. 1.336, §1º, do Código Civil (Brasil, 2026d) mostram-se insuficientes para conter o problema, o que motivou a apresentação do Projeto de Lei nº 4/2025 (Brasil, 2026f). Segundo o Censo Condominial 2025/2026, a taxa média de inadimplência atingiu 11,95% em 2025 (O Tempo, 2026).

Quanto aos direitos do proprietário inadimplente, a jurisprudência do STJ restringe os meios de cobrança admissíveis. Embora o condomínio possa aplicar multa adicional ao devedor contumaz, com base no art. 1.337 do Código Civil (Brasil, 2026d), não lhe é permitido adotar medidas de constrangimento social, como a proibição de acesso a áreas comuns e a elevadores, conforme decidido no REsp 1.699.022/SP (Brasil, 2026i). O entendimento privilegia a preservação do direito de moradia e de convivência em detrimento da eficácia imediata da cobrança.

No que tange à responsabilidade pela dívida, prevalece a regra de que, em razão da natureza *propter rem*, o débito acompanha a titularidade da unidade. Nos casos de alienação fiduciária em garantia, o REsp 2.036.289/SP (Brasil, 2026j) definiu que a responsabilidade pelas dívidas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, e não sobre o credor fiduciário, à luz da Lei nº 9.514/1997 (Brasil, 2026c). Já em relação aos garantidores de crédito condominial, constatou-se que esses agentes desempenham papel relevante para a saúde financeira imediata do condomínio, mas transferem o litígio para a relação contratual entre garantidor e devedor, na qual a boa-fé objetiva e a função social do contrato (arts. 421 e 422 do Código Civil, Brasil, 2026d) devem ser estritamente observadas.

Em síntese, os resultados evidenciam uma tensão entre a efetividade dos instrumentos de cobrança previstos em lei e a proteção jurisprudencial conferida ao devedor condominial, o que reforça a relevância do debate legislativo em curso sobre a atualização do teto da multa moratória.

Discussão

Os resultados demonstram que o arcabouço jurídico brasileiro, isoladamente, não é suficiente para conter a inadimplência condominial. Fatores econômicos e a ausência de gestão profissionalizada também explicam os elevados índices, sendo a Região Norte (9,63%) e o Nordeste (7,02%) as áreas de maior incidência (Sindiconet, 2025), o que sugere tratar-se de fenômeno estrutural, relacionado ao endividamento das famílias brasileiras, e não apenas de natureza jurídica.

A jurisprudência protetiva do STJ, ao vedar restrições ao uso das áreas comuns, prestigia direitos fundamentais de moradia e convivência, mas, em contrapartida, reduz o poder coercitivo imediato do síndico. Esse cenário evidencia a necessidade de convenções condominiais mais robustas e de uma gestão de cobrança mais profissional e preventiva, que reduza a dependência de medidas judiciais morosas.

O crescimento dos garantidores de crédito condominial sinaliza relevante evolução contratual, mas a tese do “fim da inadimplência condominial” deve ser recebida com cautela: a dívida não desaparece, apenas se sub-roga, deslocando-se para a relação entre o garantidor e o proprietário devedor. Trata-se, portanto, de mecanismo de gestão do risco financeiro do condomínio, e não de solução jurídica definitiva para a inadimplência.

Nesse contexto, o Projeto de Lei nº 4/2025 (Brasil, 2026f) demonstra que o Poder Legislativo já identificou as deficiências do atual patamar sancionatório, ao propor a elevação do teto da multa moratória de 2% para até 10%. Trata-se de medida que, se aprovada, poderá reequilibrar os incentivos ao pagamento tempestivo, sem prejuízo da necessária ponderação com os direitos do devedor reconhecidos pela jurisprudência do STJ.

Conclusão

O quadro legal da inadimplência condominial no Brasil, em que são consideradas a legislação civil, a doutrina e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, confirma a hipótese apresentada no início deste estudo. O ordenamento jurídico oferece mecanismos de cobrança consistentes — a natureza *propter rem* da obrigação, a executividade extrajudicial do título e a exceção à impenhorabilidade do bem de família —, mas sua efetividade é limitada pela morosidade processual, pelo teto legal das multas moratórias e pelos persistentes índices de inadimplência.

A jurisprudência do STJ, embora favorável à proteção do devedor condominial contra medidas de constrangimento social, reconhece a legitimidade de sanções financeiras adicionais e do protesto extrajudicial como instrumentos legítimos de cobrança. Os garantidores de crédito condominial, por sua vez, representam alternativa contratual capaz de sustentar o fluxo de caixa do condomínio, mas não solucionam o problema jurídico da inadimplência, uma vez que apenas transferem o risco da relação entre condomínio e devedor para a relação entre garantidor e devedor.

Conclui-se que o aprimoramento da gestão condominial, a clareza das convenções e a atualização legislativa — a exemplo do Projeto de Lei nº 4/2025 — são caminhos complementares e necessários para o enfrentamento da inadimplência, desde que não comprometam os direitos fundamentais dos proprietários devedores. Estudos futuros devem acompanhar a evolução jurisprudencial relativa aos garantidores de crédito condominial e os efeitos práticos de eventual majoração do teto das multas moratórias.

Referências

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 mar. 1990. Acesso em: 25 jul. 2026a.

BRASIL. Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997. Define competência, regulamenta serviços relacionados ao protesto de títulos e outros documentos de dívida, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 set. 1997. Acesso em: 25 jul. 2026b.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Acesso em: 25 jul. 2026c.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 25 jul. 2026d.
BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 25 jul. 2026e.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 4, de 2025. Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e legislação correlata. Autor: Senador Rodrigo Pacheco. Disponível em: https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/166998. Acesso em: 25 jul. 2026f.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial nº 1.247.020/DF. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 15 de outubro de 2015, DJe 11 nov. 2015. Acesso em: 25 jul. 2026g.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial nº 1.345.331/RS. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 8 de maio de 2014, DJe 19 mai. 2014. Acesso em: 25 jul. 2026h.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial nº 1.699.022/SP. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 28 de maio de 2019, DJe 1 jul. 2019. Acesso em: 25 jul. 2026i.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial nº 2.036.289/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 1 de agosto de 2023. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/03082023-Imovel-alienadonao-pode-ser-penhorado-em-execucao-de-debito-condominial-do-devedor-fiduciante.aspx. Acesso em: 25 jul. 2026j.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Súmula 478. DJe, Brasília, DF, 19 jun. 2012. Acesso em: 25 jul. 2026k.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). Apelação Cível nº 1024054-06.2021.8.26.0100. 22ª Câmara de Direito Privado. Legitimidade do protesto extrajudicial de taxas condominiais não pagas. Acesso em: 25 jul. 2026l.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos Reais. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direitos Reais. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

O TEMPO. Taxas encarecem e inadimplência em condomínios atinge 11,95%. 12 mar. 2026. Disponível em: https://www.otempo.com.br/economia/2026/3/12/taxas-encarecem-e-inadimplenciaem-condominios-atinge-11-95. Acesso em: 25 jul. 2026.

OLIVEIRA, Cristiane Rodrigues Firmino Puppim de. O fim da inadimplência condominial – tese com validade nacional. Migalhas de Peso, 28 jul. 2025. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/435553/o-fim-da-inadimplencia-condominial--tese-com-validadenacional. Acesso em: 25 jul. 2026.

QUEIROZ, L. F. Facilitador de Condomínio: Versão Simplificada da Legislação Condominial. Curitiba: Bonijuris, 2020.

SINDICONET. Inadimplência condominial atingiu 6,80% em setembro. 13 nov. 2025. Disponível em: https://www.sindiconet.com.br/informese/inadimplencia-taxa-condominio-setembro-2025-noticiasinadimplencia. Acesso em: 25 jul. 2026.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: Volume Único. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2022.