

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

TEORIA OBJETIVA

Recurso re -
Tribunal STJ

SEU CARÁTER DE DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO — COMO DEVEM SER SOLVIDAS

RESUMO

- O ponto de partida para a correta solução da questão posta neste recurso é a natureza jurídica das obrigações condominiais. Até 21.03.1984 eram obrigações "propter rem", a teor do art. 4.º, par. ún., da Lei 4.591/64, qualificação jurídica tornada mais favorável ao credor, a partir de 27.03.1984, com a vigência da Lei 7.182/84, que alterou a norma jurídica em apreço, tornando inalienável o imóvel enquanto não quitado o condomínio. - Essa condição jurídica que passa a afetar a coisa, tornando-a inalienável enquanto o crédito não seja satisfeito, tem sua razão de ser no fato de que as despesas condominiais dizem respeito à própria conservação e subsistência da coisa. - Nesse sentido a lição de PONTES DE MIRANDA, ao afirmar: "A obrigação que exsurge do dever de concorrer, em proporção, ou segundo a adjeção, para as despesas, é obrigação "propter rem". Quem quer que adquira a coisa adquire-a com a obrigação pela despesa necessária. Por ela é obrigado o condômino, o co-usufrutuário, e assim por diante". - E completa: "O sucessor do condômino sucede nos direitos e nos deveres, nas pretensões e nas obrigações; porém a eficácia "propter rem" das obrigações de que cogita o art. 624 dispensa pensar-se em sucessão na obrigação: tem-se a obrigação porque a obrigação toca ao que é pro parte, proprietário da coisa (t. V, 610; cf. E. ALBERTARIO, "Corso de diritto romano", II, 37 s.). A obrigação "propter rem" é, aí, obrigação a sujeito passivo plural, como é plural o sujeito passivo dos direitos reais" ("Tratado de direito privado", t. XII, Borsoi, 1955, 12922, p. 77-78). - Como se vê, as despesas condominiais não constituem dívidas do proprietário-condômino, mas sim encargos da própria coisa, na medida em que decorrem de despesas necessárias à sua conservação e subsistência. São gravames "propter rem", repita-se, estabelecidos para a preservação do conjunto condominial, pelo que acompanham a coisa e são por ela garantidos, seja quem for o seu dono e qualquer que seja a sua condição financeira. A pessoa do titular da propriedade da unidade é irrelevante na relação condomínio-condômino, pois os direitos e obrigações daí decorrentes dizem com a circunstância da existência da pluralidade de titulares do domínio de um mesmo bem. Em outras palavras, se estabelecem exclusivamente em razão da coisa havida em co-propriedade, e não em função da pessoa titular da quota-parte. - Destarte, em caso de falência do proprietário do bem, as despesas condominiais não podem ser consideradas simples dívidas do falido, mas encargos da própria massa como despesas de administração do ativo (art. 124, § 1.º, III, da Lei de Falência), e, como tais, devem ser solvidas com recursos desta, ou com alienação da unidade devedora, pagando o arrematante, no ato, os débitos condominiais existentes, para cumprimento do par. ún. do art. 4.º do estatuto dos condomínios. - Nesse sentido decidiu a 7.ª Câm. Civ. deste Tribunal, no AgIn 604/86 (RT 618/160), em acórdão da lavra do saudoso Des. Paulo Roberto de Azevedo Freitas, tendo ainda participado do julgamento o então Des. Waldemar Zveiter, hoje Ministro do STJ. "Falência. Despesas condominiais. Lei 4.591/64, art. 4.º, par. ún. As contribuições condominiais (Lei 4.591/64, art. 4.º, par. ún.), ligando-se necessariamente à conservação e à utilização da coisa, ganham o caráter de despesas de administração na massa falida (Lei de Falências, art. 124, § 1.º, III). Como tais, devem ser prontamente solvidas com os recursos da massa, ou com os da alienação da unidade autônoma, solvendo o arrematante, no ato, os débitos condominiais existentes, para cumprimento do par. ún. do art. 4.º do estatuto dos condomínios". Ac. de 09-02-1999 DORJ de 13-05-1999 Revista dos Tribunais, setembro de 1999, vol. 767, pág. 362 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

As despesas condominiais não constituem dívidas do proprietário condômino, mas sim encargos da própria coisa, na medida em que decorrem de despesas necessárias à sua conservação e subsistência. São gravames "propter rem", estabelecidos para a preservação do conjunto condominial, pelo que acompanham a coisa e são por ela garantidas, seja quem for o seu dono. Destarte, em caso de falência do proprietário do bem, as despesas condominiais não podem ser consideradas simples dívidas do falido, mas encargos da própria massa, e, como tais, devem ser solvidas com os recursos desta, ou com a alienação da unidade devedora, pagando o arrematante, no ato, os débitos condominiais existentes, para cumprimento do par. ún. do art. 4.º do Estatuto dos Condomínios.

NOTA DA REDAÇÃO

RT