

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

LEI 8.069 DE 13-07-1990

Recurso REsp .
Tribunal STJ

SUJEITO PASSIVO — CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- A obrigação de pagar a cota-parte das despesas de condomínio amolda-se à modalidade "propter rem", como registrei no julgamento do REsp. nº 30.117 - RJ (DJ de 11-09-95), na condição de relator: "Entendo que, sendo o pagamento de conta condominial modalidade de obrigação "propter rem", a respectiva satisfação é de responsabilidade, em princípio, daquele que figura no álbum imobiliário como titular da propriedade. Esse, portanto, é que deve ser demandado. Admite-se, contudo, diante do que expressamente estabelecido no art. 4º da Lei nº 4.591/64, que não só o proprietário, mas também aquele ao qual transferidos "direitos pertinentes à aquisição" - aí incluídos o promissário comprador e o promissário cessionário - responda pelas despesas de condomínio da unidade autônoma, a exemplo do que ocorre, também por expressa determinação legal, com o locatário em relação às despesas ordinárias (art. 23, XIII, da Lei nº 8.245/91)." - A jurisprudência desta Corte firmou-se no mesmo sentido, como se vê nestes precedentes da Terceira Turma: "1 - O condomínio em plano horizontal impõe direitos limitantes e limitados e a obrigação "propter rem" de contribuir "pro rata" para as despesas condominiais se transmuda em indisponibilidade, e inalienabilidade da unidade autônoma, desde o momento em que seu titular se torna inadimplente." (REsp. nº 199.801 - RJ, DJ de 02-10-2000, rel ator o Ministro Waldemar Zveiter). "2. O entendimento desta Corte também é tranqüilo no sentido de que os encargos de condomínio configuram modalidade de ônus real, devendo o adquirente do imóvel responder por eventual débito existente. Trata-se de obrigação "propter rem". Precedentes." (AGA nº 305.718 - RS, DJ de 16-10-2000, relator o Ministro Menezes Direito). "Condomínio. Cotas condominiais. O adquirente da unidade responde perante o condomínio pelas cotas condominiais em atraso. O modo de aquisição não assume relevo. Recurso conhecido pelo dissídio, mas não provido" (REsp. nº 67.701 - RS, DJ de 16-06-1997, relator o Ministro Costa Leite). "Processual civil - Execução - Condomínio obrigação "propter rem". I - A doutrina ensina que o cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor as cominações previstas, todas exigíveis pela via executiva, constitui uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade do imóvel, eis que a lei lhe imprime poder de seqüela. Isso porque o adquirente do imóvel em sistema de condomínio responde pelos débitos da unidade requerida. (Inteligência do art. 9º, parágrafo único da Lei de Condomínio). II - Recurso não conhecido" (REsp. nº 6.123 - RJ, DJ de 18-02-1991, relator o Ministro Waldemar Zveiter). - Em relação à legitimidade passiva na ação que vise a cobrar as despesas de condomínio, a jurisprudência desta Corte orienta-se pela possibilidade de o credor optar entre aqueles que tenham vínculo jurídico com o imóvel, ressaltando a ação regressiva, dada a prevalência do interesse da coletividade. É o que se vê no REsp. nº 194.481 - SP (DJ de 22-03-1999), da relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar: "Condomínio. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressaltado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido". - Tomando em conta a mesma finalidade, a Segunda Seção assentou que "a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair

tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (EREsp nº 138.389 - MG, DJ de 13-09-1999). "Mutatis mutandis", na espécie, a Caixa Econômica Federal adjudicou o imóvel, a ela cabendo a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio, sem prejuízo da ação regressiva. - Quanto à divergência jurisprudencial, falta ao recurso o cotejo analítico entre as situações descritas no paradigma e no acórdão impugnado, restando descumprido o comando do art. 541, parágrafo único, CPC

EMENTA

Em se tratando de obrigação "propter rem", a ação de cobrança de despesas de condomínio deve ser ajuizada, em princípio, contra o proprietário identificado no registro imobiliário. - Em relação à legitimidade passiva na ação que visa cobrar as despesas de condomínio, a jurisprudência desta Corte orienta-se pela possibilidade de o credor optar por aqueles que tenham vínculo jurídico com o imóvel, como é o caso do credor que adjudicou o imóvel, ressalvando a ação regressiva, dada a prevalência do interesse da coletividade.