

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso

re -

HIPÓTESE DE DÍVIDA "PROPTER REM" — INAPLICABILIDADE DA LEI 8.009/90

RESUMO

- Não vinga a tese de impenhorabilidade do bem de família pois tal fato não impossibilita sua constrição judicial em questões que envolvam cobrança de taxas condominiais. - E isso não porque as taxas condominiais sejam tributos incidentes sobre o próprio imóvel, uma vez que a exceção legal à proteção do bem, constante do art. 3º, inc. IV, da Lei 8.009/90, refere-se exclusivamente aos débitos fiscais exigidos pelo poder público e não aos decorrentes de convenção de condomínio, que são despesas consideradas "propter rem". - Por inteira aplicação, transcreve-se o entendimento do ilustre Juiz Opice Blum, do 1º TACivSP, exarado na Ap 658.501-1, em seu voto 4.173, conforme trecho que segue: "A questão em exame, sem dúvida, ainda guarda muita divergência na interpretação do conceito do art. 70 do CC e demais legislação pertinente ao tema bem de família, até porque é da essência do direito o estabelecimento da divergência. Mas, ainda que exista tal postura, é certo que o direito não é e não pode permanecer estático, devendo ser dinâmico por excelência, atualizando suas regras de conduta à própria evolução dos tempos, fato este que importa em dizer que as regras anteriormente estabelecidas, sob o comportamento de uma determinada sociedade, poderão não mais sustentarem aquela que a sucede, merecendo, por parte do legislador, a sua atualização aos novos conceitos de vivência em sociedade. Daí, talvez, ainda se mantenha os estudos da nova legislação civil, a qual, por certo, determinará nova interpretação ao conceito de bem de família, consoante se pode verificar do teor do art. 1.909 do Anteprojeto do futuro CC (tenha-se presente que a lei vigente já exclui o conceito de bem de família na questão de execução de impostos). - A lição mais moderna dos doutrinadores caminha no sentido de uma interpretação mais adequada aos próprios objetivos da lei, mormente porque as despesas condominiais constituem dívida propter rem, de responsabilidade do próprio imóvel, sendo secundário quem possa ser o seu proprietário. - À evidência, o aqui submetido a exame, não pode e nem deve se prevalecer da benesse constante da mencionada legislação. Com efeito, o aqui discutido diz respeito à cobrança de taxas condominiais, o que, só por si, afasta qualquer possibilidade de sucesso da pretensão, à vista do constante no art. 12 da Lei 4.591/64, mesmo porque o conceito de dívida que encerra a instituição de bem de família é distinto do conceito decorrente de débitos oriundos de despesas condominiais (art. 12 da Lei 4.591/64). - Por esta, verifica-se que as despesas condominiais a todos interessam, a todos obrigando, na proporção de sua parte, visando ao bem comum e à conservação do edifício, pelo que referidas despesas encerram o caráter de que não se confundem com o conceito de dívida emanado também do art. 1º da Lei 8.009/90. O débito resulta da utilização e conservação da própria coisa, havendo que se preservar o direito dos demais condôminos. E este dever e obrigação decorrem da própria convenção condominial, que subordina os próprios bens do condômino como garantia do cumprimento da obrigação, ainda que manifestação do devedor tenha sido contrária àquela convencionada pela maioria dos condôminos. Tenha-se presente que o enriquecimento ilícito é vedado pela lei, e nem poderia ser de forma diferente. - Conseqüentemente, as despesas condominiais, ante o seu próprio caráter e também pela obrigatoriedade imposta pelo art. 12 da Lei 4.591/64, excluem a possibilidade de aplicação

EMENTA

A dívida de despesas condominiais guarda natureza jurídica de dívida propter rem, subordinando-se à garantia de seu cumprimento os próprios bens do condomínio. Exclusão da possibilidade da aplicação da lei civil, respondendo o imóvel pelos débitos sobre ele incidentes, bem assim, os decorrentes de convenção

condominial.