

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

ASSALTO A ÔNIBUS

Recurso

Agravado de Instrumento 2002.002.06252

CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL DEVIDA PELO CONDÔMINO — "OBRIGAÇÃO PROPTER REM"

RESUMO

- A questão desafia uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico pátrio. - Num primeiro passo, temos que identificar a natureza jurídica da obrigação do condômino concorrer para o atendimento das despesas necessárias à conservação e à subsistência da própria coisa. - Nesse particular, não divergem a doutrina e a jurisprudência em defini-la como sendo uma obrigação "propter rem" e, como tal, acompanha a coisa que garante o seu cumprimento. - Se o cumprimento da obrigação "propter rem" é garantido pela própria coisa, pelo menos em princípio não se pode desnaturar o instituto para, sem a satisfação plena do débito da coisa, liberar-se parte do preço da venda em hasta pública, para satisfazer crédito tributário ainda não exigido em processo de execução próprio. - Num segundo passo temos que, por força do disposto no artigo 612 do C.P.C., a execução é realizada no interesse do credor, que adquire pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados, o que é confirmado pelo disposto no artigo 709 do C.P.C., que estabelece que o Juiz autorizará que o credor levante, até a satisfação integral de seu crédito, o dinheiro depositado para segurar o Juízo ou o produto dos bens alienados quando (inciso I) a execução for movida só a benefício do credor singular, a quem, por força da penhora, cabe o direito de preferência sobre os bens penhorados e alienados, desde que (inciso II) não haja sobre os bens alienados qualquer outro privilégio ou preferência instituída anteriormente à penhora. - O Município do Rio de Janeiro sustenta que, por força do disposto no artigo 130 do Código Tributário Nacional, o seu crédito teria preferência ao do Exeqüente, uma vez que o parágrafo único do referido dispositivo estabelece que, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. - Penso não assistir razão ao Município do Rio de Janeiro. Senão vejamos: - O artigo 612 do C.P.C. só excepciona na hipótese de insolvência do devedor, quando terá lugar o concurso universal (artigo 751, III do C.P.C.), hipótese em que, presente estará a preferência do crédito tributário, vez que não sujeito ao concurso de credores. - Sem que haja execução coletiva, não se pode falar em preferência de crédito, inclusive do tributário. - Pensar como fez o Município do Rio de Janeiro, seria fomentar o enriquecimento sem causa, na medida em que o Município, sem nada despendendo financeiramente, obteria a satisfação do seu crédito à custa do Exeqüente, o que não se pode admitir. - O artigo 130 cuida de substituição, por sub-rogação, do responsável pelo crédito tributário. - O parágrafo único do referido artigo, efetivamente estabelece que, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço, mas há que se entender tal dispositivo como vinculado à execução do crédito tributário, na medida em que tal regra está inserida no Código Tributário Nacional, não se prestando, portanto, a regular processo de execução em que a Fazenda não seja parte, salvante, é claro, se instaurada execução coletiva. - Ressalte-se, por derradeiro, que esta Egrégia Câmara, no Agravado de Instrumento nº 2002.002.06252, interposto pela arrematante do imóvel, por decisão monocrática do Eminente Desembargador João Carlos Braga Guimarães, estabeleceu que, do produto da venda do bem em hasta pública, sejam deduzidos os débitos do condomínio e do IPTU e autorizado o seu levantamento e, embora o julgamento não tenha, de forma expressa, estabelecido a preferência do Agravante, acenou nesse sentido, na medida em que o colocou em primeiro lugar e, se aquele julgado não estabeleceu que a preferência seria, apenas, em relação ao débito objeto da execução, não se pode, sob pena de agredir o julgado, estabelecer tal restrição. - À conta de tais argumentos, conheceu-se do recurso, a ele dando-se provimento para, cassando a decisão agravada, restabelecer a decisão proferida no anterior Agravado de Instrumento de

nº 2002002.06252 e, de forma expressa, deferir, ao Agravante, a preferência para satisfazer o seu crédito com o produto da venda do bem em hasta pública. Ac. de 28-05-2003 Processo 2002.002.14798 Folhas: 049702/049707 Registrado em 22/08/2003 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6185 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2004. Ano LVI. Nº 673 EMENTA: - A interpretação teleológica reclama a aplicação das exceções previstas na Lei do Bem de Família para o imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade, permitindo a penhora do mesmo, em execução fisc

EMENTA

Se a execução foi instaurada pelo condomínio para cobrar contribuição condominial devida pelo condômino, a obrigação é "propter rem" e, assim, é a própria coisa que garante e responde pelo seu cumprimento.