

RESPONSABILIDADE CIVIL

CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO

Recurso

REsp 223282/

PAGAMENTO DAS COTAS — OBRIGAÇÃO "PROPTER REM" - EXONERAÇÃO - CONDIÇÕES

RESUMO

- À causa deve ser dirimida à luz da natureza da obrigação condominial. - Incontestável e indiscutível que o débito decorre daquela obrigação, cuja natureza é "propter rem". - A obrigação "propter rem", também designada de obrigação real, decorre da relação entre o devedor e a coisa, de sorte que se assemelha ao direito real, daí aquela denominação, embora contraditória. - O que caracteriza a obrigação "propter rem", é que o devedor fica responsável pela prestação sem a sua manifestação de vontade. Para se exonerar dela, terá que renunciar ao direito real de que é titular. Por isso se atribui à obrigação o adjetivo real. - Há alguns casos de obrigação "propter rem", v.g., a dívida hipotecária. Quem adquire imóvel pesando tal ônus, por ela se torna responsável. - Da mesma forma ocorre com o condomínio: para se livrar da obrigação, o condômino tem de abrir mão de seus direitos de condômino, dado que o vínculo, na obrigação "propter rem", não se estabelece com determinado devedor, mas com qualquer que seja titular do direito real. - Sendo assim, "in casu", há dois direitos reais incidentes sobre o mesmo imóvel, tanto que ambos constam do respectivo registro imobiliário: a nua propriedade das apeladas e o usufruto vitalício dos doadores, donde se conclui que ambos são responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais, o que revela hipótese de responsabilidade concorrente. - Em outras palavras, a obrigação real "ambulat cum domino", prende o titular do direito real em virtude dessa condição e só se livra da obrigação pelo abandono da coisa. - Neste sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça em situação análoga: "1. 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, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido. 2. Denúnciação da lide. Condomínio. Ação de cobrança de quotas condominiais. Proprietário. Promissário comprador. Inexistindo lei ou contrato estabelecendo o direito de regresso do proprietário contra o promissário comprador pelas despesas que efetuar com o condomínio, não cabe a denúnciação da lide ao promissário comprador, devendo a pretensão ser proposta em ação própria. Recurso conhecido, pelo dissídio, mas improvido" (REsp 223282/SC. DJ 28.05.2001. p. 162). - No mesmo sentido, este Tribunal de Justiça decidiu: "Ação de cobrança. Cotas condominiais. Reconhecimento da legitimidade passiva "ad causam" da usufrutuária. Precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça, no sentido de que 'por ser a obrigação de pagar as cotas condominiais de caráter "propter rem" tem legitimidade o usufrutuário para figurar no pólo passivo da ação de cobrança, dispensando a formação de litisconsórcio passivo com o nú-proprietário'. Cassação da sentença monocrática, prosseguindo-se o feito como de direito. Provimento do recurso" (Ap. 32734/05. Julg. em 18/10/2005. Sétima Câmara Cível. Des. HELDA LIMA MEIRELLES). - Aplicável o disposto no art. 515, §3º, do Código de Processo Civil, eis que a matéria independe de produção de outras provas. - O débito está comprovado pelos documentos que instruem a inicial e não foi impugnado pelas apeladas. - Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, na forma do dispositivo. Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6801 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2007. Ano LIX. Nº 703

EMENTA

Tanto o usufrutuário quanto o nú-proprietário são responsáveis pelo pagamento de quotas condominiais, já que ambos são titulares de direito real sobre o imóvel. Dado que essa obrigação "ambulat cum domino", para dela se exonerar, o devedor tem de renunciar ao direito real de que é titular.