

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Recurso recurso especial -
Tribunal STJ

USO INDEVIDO DE SUA PROPRIEDADE — DANOS CAUSADOS - QUANDO RESPONDE

RESUMO

- ..., diante do grave quadro das condições de higiene e limpeza da unidade habitacional, denominada "flat", o condomínio ajuizou demanda para compelir a locatária a cumprir as determinações condominiais, notadamente, em relação à obrigação de franquear o acesso de seus funcionários no apartamento para fins de realizarem a limpeza e higiene da unidade habitacional. Deferida tutela antecipada, sobreveio o ingresso pelas autoridades sanitárias na unidade habitacional. Contudo, diante da suspeita da existência de problemas psicológicos da locatária e a impossibilidade de sua citação para defender-se, deferiu-se pedido para incluir, no pólo passivo da demanda, o locatário, proprietário da unidade, ora recorrente, L.E.P.F., tendo em conta as despesas realizadas pelo CONDOMÍNIO para limpeza e higienização da unidade. Em sua defesa, o proprietário/locatário sustentou, dentre outras teses, ilegitimidade passiva ad causam. Contudo, o r. Juízo "a quo" rejeitou tal fundamento e, por conseguinte, julgou procedente a demanda condenando-se o proprietário/locatário ao adimplemento das despesas realizadas. Interposto recurso de Apelação, o egrégio Tribunal de origem, por unanimidade de votos, negou-lhe provimento. Daí a interposição do presente recurso especial. - A controvérsia, portanto, reside em saber se é possível ou não, incluir o proprietário/locador, no pólo passivo de demanda em que se discute a responsabilidade do locatário pelo cumprimento das disposições condominiais. - E a resposta é desenganadamente positiva. - Na verdade, o locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação. - Dessa forma, como bem distingue ARNALDO RIZZARDO: "Na posse direta, o possuidor tem o exercício de uma das faculdades do domínio, em virtude de uma obrigação ou do direito. Na indireta, o proprietário se demite, temporariamente, de um dos direitos elementares e constitutivos do domínio e transfere a outrem o seu exercício. Aquela passa a ser exercida por terceiro, que adquire, assim, um direito real sobre a coisa alheia, direito esse de uso e de gozo. Sua posse é subordinada. E o titular do domínio que confere tais direitos torna-se possuidor indireto, mantendo sobre a coisa um resíduo de poderes, como o de defender o bem, o de vigilância e o de disposição em algumas ocasiões." (Direito das Coisas. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.49). - Ora, na condição de proprietário, cumpria ao recorrente, L.E., zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pela inquilina mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui, evidentemente, grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos. - Não vinga, "data venia", a tese de que, ao proprietário não é dado instrumentos para compelir o locatário a cumprir as disposições condominiais. Ao contrário, o art. 9º, inciso IV, da Lei n. 8.245/91, estabelece, como uma das hipóteses de dissolução da locação, o eventual descumprimento de reparações determinadas pelo Poder Público se o locatário, mesmo podendo, se recusar a consenti-la, conforme restou constatado pelas Instâncias Ordinárias. A propósito, registra-se a redação do dispositivo: "(...) Art. 9º. A locação também, poderá ser desfeita: (...) IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consen

EMENTA

O locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação. - Na condição de proprietário, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos. - Ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n.º 8.245/91. - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é "propter rem", ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade. - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza "propter rem" da obrigação, possui legitimidade passiva "ad causam" para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade.