

A SUCESSÃO PROCESSUAL E AS AÇÕES DE COBRANÇA DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS

O presente artigo tem o desiderato de proporcionar uma visão ampliada acerca da legitimidade passiva para as ações de cobrança de cotas condominiais e da questão da sucessão processual quando ocorre a venda do imóvel no curso da lide, analisando os conceitos pertinentes.

Diante da restrita legislação sobre o tema e a necessidade da busca constante de preservação do interesse coletivo, ou seja, da comunidade condominial sobre o do particular, (condômino inadimplente), perceberemos que coube aos operadores de direito e à jurisprudência implementar textos da lei processual a fim de alcançar a expropriação mais célere e eficaz.

Para o deslinde deste trabalho necessário apontar a natureza jurídica do condomínio edilício, que acaba por se confundir com seu conceito, ao trazer a coexistência da propriedade comum e da privada.

BARROS MONTEIRO (1984, p.226/227) ensina: “(...) deparam-se nos edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos uma propriedade comum e uma propriedade exclusiva ou privativa”.

É chamado de condomínio em edificações, expressão utilizada por Caio Mario da Silva Pereira autor do anteprojeto que se transformou na Lei 4.591/64, mas a maioria da doutrina o qualifica como “condomínio horizontal” pela disposição das unidades privadas.

E Caio Mario da Silva Pereira esclarece que a natureza jurídica do condomínio está na compreensão de que as partes privadas dependem da existência das comuns e vice-versa, uma não subsiste sem a outra¹. O condomínio edilício, portanto, mistura obrigatoriamente propriedades comum e privada convivendo no mesmo espaço. E para que esta convivência seja saudável, um dos deveres do condômino é, de acordo com o artigo 1.336 do Código Civil, contribuir, de acordo com sua fração ideal para as despesas de manutenção e conservação da coisa comum, salvo se houver disposição em contrário na convenção, no que tange à forma de rateio, especificamente. Aliás, desde o artigo 624 do Código Civil de 1916, o dever do condômino em contribuir para a manutenção da coisa já existia, embora, tal texto legal não dissesse respeito nomeadamente ao condomínio edilício.

O locatário também fica obrigado a quitar com as despesas ordinárias, ou seja, aquelas que se destinam diretamente à manutenção do imóvel, de acordo com o previsto no inciso XII, artigo 23 da Lei de Locação, n. 8.245/91. E o valor a ser arrecadado mensalmente dos condôminos, porém, deve ser apurado e aprovado por assembleia anual ordinária de prestação de contas e previsão orçamentária, conforme estabelecem os incisos VI, VIII do artigo 1.338 do Código Civil. Os rateios extras, por sua vez, são aqueles destinados ao pagamento de obra emergencial, necessária ou estética e devem igualmente, ser objeto de aprovação assemblear para que possam ser exigidos.

Não podemos deixar de abrir um parêntese e registrar a existência dos condomínios de fato, loteamentos fechados de casas, por exemplo, para os quais, atualmente aplicam-se as regras do condomínio edilício, conforme Enunciado 89 do Conselho da Justiça Federal², aprovado na I Jornada de Direito Civil, cabendo, pois o dever dos partícipes no pagamento da manutenção do todo. Importante destacar, também, o caráter *propter rem* da obrigação do condômino de quitar com estes encargos destinados à manutenção do conjunto condominial, a qual nasceu com a previsão estampada no parágrafo único do artigo 4º ao estabelecer “que a alienação

¹ RT 676:175

² Enunciado 89 – Art.1.331: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”. Disponível em <http://www.jf.jus.br/>, acesso 28/01/2009

ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”. (Redação dada pela Lei 7.182 de 27.3.1984). Ou seja, em havendo dívida condominial esta seguirá o imóvel e o adquirente por ela responderá.

E DINIZ (2002, p.11), assevera: “A obrigação *propter rem* passa a existir quando o titular do direito real é obrigado, devido à sua condição, a satisfazer certa prestação. É uma espécie jurídica que fica entre o direito real e o pessoal, consistindo nos direitos e deveres de natureza real que emanam do domínio. Tais obrigações só existem em razão da detenção ou propriedade da coisa. A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante a coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor”. E prossegue a eminente autora afirmando que a obrigação *propter rem* é uma figura autônoma, situada entre o direito real e o pessoal, sendo obrigação “acessória mista”, já que participa de ambos. (op. cit., p.14). RODRIGUES, (1987, p. 108) também qualifica a obrigação *propter rem* como uma espécie diversificada, a qual “se encontra no terreno fronteiro entre os direitos reais e pessoais”.

A obrigação *propter rem*, ou seja, própria da coisa, destina-se à sua manutenção e nela se origina. Assim, aquele que adquire unidade de apartamento com dívida de cotas condominiais, adquire igualmente a dívida, já que o débito condominial a persegue, acompanha o imóvel com quem quer que ele esteja. E esta característica está bem delineada pelo artigo 1.345 do Código Civil, que diz: “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Ocorre à dicção do referenciado dispositivo 1.345 do Código Civil verdadeira sub-rogação do adquirente às obrigações do alienante quanto aos débitos condominiais, ressalvado o direito de regresso.

O imóvel estará atrelado a alguém, seu proprietário, ou seja, quem está indicado no álbum imobiliário e ele possui legitimidade passiva *ad causam* para as ações de cobrança dos encargos condominiais. Há, porém, grande problemática quando o proprietário compromete a unidade condominial e não procede ao registro no cartório imobiliário. Então, o condomínio deve com exatidão identificar o responsável pelo pagamento das obrigações condominiais e aquele que possui título não registrado que lhe transfere a posse, nela esteja imitado, detendo uso e possibilidade de disposição do imóvel, ainda que dependente da anuência do proprietário, mas que desta transação tenha o condomínio ciência, poderá ser o sujeito passivo nas ações de cobrança de cotas condominiais, inclusive para responder pelas dívidas anteriores à sua aquisição. Um dos permissivos para a ocorrência desta legitimação é o previsto nos artigos 9º e 12, da Lei 4.591/64, que estabelece como devedor da cota condominial o condômino, que poderá eventualmente ser interpretado como proprietário, promitente comprador, ou cessionário de direitos e obrigações sobre o imóvel. O mesmo critério é utilizado para o previsto no §2º, do artigo 1.334, do Código Civil que equipara os possuidores aos proprietários. Ainda que seja possível dar o *status* de "condômino", ao ocupante do imóvel, a dicção do artigo 20, da Lei 4.591/64, a quem cabe, "a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade", temos que o locatário (inquilino) não pode ser considerado condômino para figurar no polo passivo de ações de cobrança destes encargos, em que pese o dever de arcar com as despesas condominiais ordinárias por força de contrato de locação e do disposto no inciso XII, artigo 23, da Lei 8.245/91, já que não parece razoável promover ação de cobrança desta natureza contra o locatário, pois, embora usufrua do imóvel, não pode dele dispor como o proprietário ou promitente comprador. A ação de cobrança de despesas condominiais, portanto, deverá ser dirigida apenas contra o compromissário-comprador, detentor da posse e ainda mero expectador de propriedade, desde que o condomínio tenha ciência de quem é o possuidor e da transação particular, sempre sob o manto justificador da natureza *propter rem* da obrigação, uma mescla de direito real e pessoal, a qual onera o próprio bem.

Nada obstante, por força do contido no inciso VII do artigo 1.225, do Código Civil, o direito do promitente comprador passou a ser real, portanto, é possível explorar que diante disto está sendo permitida, cada vez mais, a propositura de ações desta natureza apenas contra ele.

O Superior Tribunal de Justiça expressa este entendimento nos arestos da 4ª Turma, STJ-REsp nº 92.330/RJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 03.11.99 e no REsp 135122-RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, DJU, 14.02.2000).

E o foco deste breve estudo repousa na legitimidade e transferência do imóvel com dívida condominial, depois de ajuizada e estabilizada a lide. E quem deve figurar no polo passivo nas ações de cobrança de cotas condominiais, em especial, quando há a ocorrência da alteração do titular do imóvel com a demanda já em fase de execução de sentença?

A regra geral do nosso ordenamento processual prevê que as partes integrantes da relação processual nela permaneçam até a decisão final da questão controvertida colocada para apreciação judicial. Proposta a demanda, o autor somente poderá alterar a causa de pedir e o réu antes da citação (artigos 263 e 294, do CPC), pois, consolidado o processo com a citação válida, as partes são conservadas até o fim, ainda que haja alteração da titularidade do direito litigioso. A citação válida torna prevento o juiz, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e interrompe a prescrição. Eis, então, o princípio da estabilização subjetiva da lide (*perpetuatio legitimationis*).

O condomínio, por sua vez, enfrenta dificuldades quando o imóvel sobre o qual recai a cobrança das despesas condominiais não pagas é alienado quando já houve a estabilização da lide pela citação ou ainda quando o processo está no cumprimento de sentença. Por óbvio o condomínio não pode impedir que o imóvel seja alienado, mas pode de certa forma, reger a questão processual. E o permissivo legal para que haja a sucessão processual nestes casos é o contido no artigo 42 do Código de Processo Civil. Então, é questão de legitimidade, a qual tem duas formas: A ordinária e a extraordinária.

A primeira forma de legitimidade é aquela em que a parte e em seu nome defende seus interesses, existindo plena correlação entre a circunstância que a legitima e a questão jurídica posta em juízo.

A legitimação extraordinária é justamente o contrário, ou seja, o legitimado defende em seu nome direito alheio, de outro sujeito de direito. E esta forma de legitimação, a extraordinária é também chamada de “substituição processual” denominação atribuída por Chiovenda. Substituição processual não é representação.

O substituto processual é parte no processo e, portanto, pratica atos processuais. É, porém, parte no sentido formal, processual, pois o direito discutido é no todo ou em parte do substituído. E por isto, não se pode confundir substituição processual com sucessão processual, onde o desaparecimento de uma parte traz outra ao processo para que prossiga em seu regular andamento.

A figura da sucessão processual é tratada pelo Código de Processo Civil, no Livro I, Título II, Capítulo IV, denominado “Da substituição das partes e dos procuradores” (artigos 41 a 45).

A alienação da coisa litigiosa não apresenta para o processo qualquer relevância, que prossegue independentemente da existência do negócio. Diante disto, fica fácil concluir que estamos diante da figura da substituição processual em que há modificação da qualidade da legitimidade, ou seja, de ordinária para extraordinária, que fora objeto de análise anteriormente. O réu primitivo do processo, apesar de não ter mais interesse na coisa ou direito litigioso que foi alienado, agirá defendendo interesse alheio, ou seja, daquele que passou a deter o interesse material versado em juízo. O direito de agir é exercido por quem não possui mais a coisa ou o direito litigioso. A substituição processual, portanto, não se confunde com a substituição de partes, existindo apenas mudança na relação jurídica material, mas não na formal. Na substituição processual o polo não será alterado, ou seja, o adquirente não passa a ocupar o lugar do alienante, como réu no processo.

Fica patente que a parte não poderá ser substituída, a menos que o adversário consinta com tal substituição, conforme estabelece o § 1º, do artigo 42, do CPC e neste caso estamos diante da figura da sucessão processual e não da substituição. Na sucessão processual haverá a troca efetiva das partes.

Na substituição processual as partes originárias do processo são mantidas, embora haja defesa de interesse alheio, repita-se. Diante disto, o substituído não é parte, mas sofrerá os efeitos da sentença. Não está no processo, mas sofre os seus efeitos. A sentença faz coisa julgada tanto para o substituto quanto para o substituído.

O legislador cometeu verdadeiro equívoco ao denominar o título em que estão os artigos 41 a 45 do CPC, “da substituição das partes”, quando na realidade trata de sucessão. O termo substituição foi mal colocado, já que dá a ideia de troca, mas, quando isto ocorre, ou seja, uma parte da demanda sai para que outra entre, o instituto a ser empregado é o da sucessão processual.

Caso a parte contrária não permita a substituição (sucessão, termo correto) do alienante pelo adquirente, este poderá intervir no processo, na forma do permissivo contido no § 2º do mesmo dispositivo legal. Indaga-se intervir como? O adquirente atuará como assistente litisconsorcial que é mais que um mero interessado ou assistente simples com previsão contida no artigo 53, do CPC. Agirá no processo, pois adquiriu o direito litigioso, na forma do artigo 54, do CPC, e poderá praticar atos processuais de forma mais ampla e independente. Será, pois, substituto processual, agirá em nome próprio na defesa de direito alheio. A intervenção assistencial tem lugar em qualquer momento e procedimentos, a dicção do previsto no parágrafo único, art. 50, do CPC.

Já o § 3º, do artigo 42, do CPC, dispõe que os efeitos da sentença se estenderão e atingirão o adquirente ou cessionário, havendo ou não a sucessão processual. Ou seja, os efeitos constitutivos ou executivos da sentença proferida o afetarão, como se parte fosse.

Mas, ocorrendo a transferência da unidade de apartamento a qual dá origem à cobrança judicial, necessária a alteração do sujeito passivo da lide?

Sempre considerando o caráter *propter rem* da obrigação, há sim necessidade da sucessão processual, visando a total satisfação do crédito pelo condomínio. A sucessão processual é imprescindível para que o condomínio conduza o processo judicial até a penhora e praças do apartamento. Isto se dá, em primeiro, para garantir que o interesse coletivo sempre esteja sobreposto ao individual. Em segundo, porque caso tenha havido o registro desta alienação, ou seja, do réu originário (alienante) para o adquirente, quem arrematar o imóvel nas praças judiciais em que figure na demanda ainda o réu originário (alienante), certamente enfrentará problemas no momento do registro de sua carta de arrematação, já que o cartório de registro de imóveis poderá a tal ato suscitar dúvida, ante a violação ao princípio da continuidade que norteia os procedimentos registrares. E poderá, justamente, porque o imóvel não mais pertence àquele contra quem foi proposta a demanda de onde será extraída a carta de arrematação.

Outra questão importante é que para haver a sucessão processual nas ações de cobrança de cotas condominiais, especificamente, não vislumbramos a necessidade de consentimento da parte adversa ou da do adquirente, embora expressamente assim determine o § 1º. do artigo 42, do CPC, pois, o imóvel não é o objeto de perseguição inicial do credor, ou seja, do condomínio que deseja apenas receber tudo quanto lhe é devido e, caso não obtenha êxito, então, o imóvel gerador de ditas despesas não quitadas será a garantia da dívida. Até porque a obrigação de arcar com o pagamento das cotas condominiais consiste em dever legal e o adquirente dela não se exonera, ainda que conste de cláusula em título particular ou público isentando-o deste encargo, seja vencido ou vincendo. Outrossim, o fato do sucessor não ter participado da ação de conhecimento se mostra irrelevante, pois, ele responderá pelo pagamento dos encargos condominiais, face ao previsto no § 3º, do

artigo 42, da lei de rito que é, portanto, o instrumento legal a ser manejado para permitir a sucessão processual, independentemente da aceitação dos demais envolvidos na demanda judicial e do título executivo ter sido constituído entre o credor e o devedor originário (alienante), face aos relevantes motivos expostos. Não obstante, o sucessor (adquirente) poderá voltar-se, via ação regressiva contra o anterior proprietário (alienante), visando restituir-se do valor despendido.

Portanto, não há que se falar em ofensa ao artigo 472, do CPC (coisa julgada), justamente porque o § 3º do art. 42, do CPC, afirma que os efeitos da sentença atingem o adquirente, logo, os limites da coisa julgada não é, em hipótese alguma, desrespeitado. Da mesma forma o adquirente vindo para o polo passivo com o processo em fase de execução de sentença, não ofende aos princípios da ampla defesa e do contraditório. E, mesmo não se tratando de substituição processual, mas, sim sucessão processual, dada à efetiva troca das partes, o E. Tribunal de Justiça deste Estado utiliza-se nos arestos adiante indicados o termo inadequado, ou seja, substituição processual. Talvez, ao comentar este fato Saulo Ramos³ diria que essas coisas, assim como as jabuticabas só acontecem no Brasil.

São as decisões favoráveis do nosso Tribunal de Justiça, ainda que o imóvel seja adquirido por adjudicação ou arrematação, conforme AI n. 1.209.578-00/1, 33ª. Câmara, Seção de Direito Privado, Rel. Des. Mario A. Silveira, j. 25/09/2008, v.u; TJ/SP - AI n.º 1190933007, Relator Manoel Justino Bezerra Filho, 35ª câmara de Direito privado, j. 01/09/2008, registro 04/09/2008 e TJ/SP – AI nº 120493305, 33ª Câmara de Direito Privado, Relator Cristiano Ferreira Leite, j. 28/08/2008, registro 04/09/2008; REsp 8291312/RS, Min. Jorge Scartezzi, T4, j. 30/05/2006, DJ 26/06/2006, p. 170 e Recurso conhecido pelo dissídio, mas não provido. Relator Min. Paulo Costa Leite, de 16/06/1997, p. 27361, RSTJ, vol. 0096, p. 00252. REsp 67701/RS; Recurso Especial. 1995/0028847-8.

Não permitir a sucessão processual é prestigiar os maus pagadores e permitir que eles utilizem destes artifícios na tentativa de adiarem ainda mais a contribuição tão salutar a manter a saúde financeira do condomínio edilício. Também seria injusto com os condôminos adimplentes que acabam por suportar arrecadação maior para driblar a inadimplência de seu vizinho.

Não seria demais dizer que a legislação deveria ser alterada visando dar maior efetividade a prestação jurisdicional. O projeto do novo Código de Processo Civil dará a estas ações o rito da execução, o que certamente contribuirá para o recebimento de seu crédito de forma mais célere, pois tal dever é previsto e em lei e não necessita de cognição exauriente.

O propósito maior na escolha deste tema foi abarcar de forma clara e mais fundamentada possível a celeuma que se instalou, ofertando elementos substanciais para a correta formalização do pleito da sucessão processual em busca de seu deferimento em busca da concretização da Justiça.

Suse Paula Duarte Cruz Kleiber

Advogada e Especialista em Direito Civil e Processual Civil pela Escola Paulista de Direito

Agosto/2014

Referências Bibliográficas

BARROS MONTEIRO, Washington de. Curso de Direito Civil, Direito das Coisas. 3º Vol. 23ª Edição. São Paulo: Saraiva, 1984.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Teoria Geral das Obrigações. 2º. Vol. 16ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, Parte Geral das Obrigações. Vol.2. 17ª. Edição. São Paulo: Saraiva, 1987.

³ Expressão por vezes utilizada por Saulo Ramos no livro “O Código da Vida”.

Código Civil – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

Constituição Federal.

Lei 4.591/1964.

Julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo disponíveis em www.tj.sp.gov.br

Julgados do Superior Tribunal de Justiça disponíveis em www.stj.gov.br