



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.153 - RS (2009/0129944-3)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH
ADVOGADO : LUCIANO ESCOBAR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SUITE SERVICE
ADVOGADO : JOSÉ DALTON FERRAZ DE OLIVEIRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - 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.

II - 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.

III - 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.

IV - 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.

V - 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.

VI - Recurso especial improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 04 de outubro de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.153 - RS (2009/0129944-3)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH
ADVOGADO : LUCIANO ESCOBAR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SUITE SERVICE
ADVOGADO : JOSÉ DALTON FERRAZ DE OLIVEIRA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", do permissivo constitucional, em que se alega violação dos artigos 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, 1.277 e 1.337 do Código Civil.

Os elementos existentes nos presentes autos noticiam, em resumo, que o recorrido, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUITE SERVICE, ajuizou, em face de JALDA DOS SANTOS BRANCO (locatária), ação cominatória, ao fundamento de que, nos termos das regras condominiais, estabeleceu-se a obrigação, aos condôminos, de que franqueassem o acesso às suas unidades autônomas, para fins de realização de serviços de limpeza e higienização. Aduziu, nesse sentido, que a então locatária, JALDA DOS SANTOS BRANCO, mesmo notificada de suas obrigações, não permitiu que os funcionários do condomínio ingressassem em seu apartamento para realizar a limpeza e higienização do mesmo. Daí porque, segundo alegou, as condições precárias de higiene da unidade autônoma afetaram, de forma contundente, os demais condôminos, causando-lhes, dessa forma, riscos à saúde e bem-estar do prédio. Assim, diante de tais circunstâncias, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUITE SERVICE, requereu antecipação de tutela, a fim de ter acesso ao apartamento para viabilizar a limpeza do apartamento. Ao final, requereu a procedência do pedido, oportunidade em que pleiteou que a ré, JALDA DOS SANTOS BRANCO, cumprisse a determinação da convenção condominial, sob pena de multa diária equivalente a 50% (cinquenta por cento) do salário-mínimo nacional (fls. 2/7 e-STJ).

O r. Juízo *a quo* deferiu o pedido de tutela antecipada autorizando-se o arrombamento da unidade condominial e o uso de força policial, se necessário (fl. 40 v). Ato contínuo, determinou a citação da ré, JALDA DOS SANTOS BRANCO.

Após a efetivação da medida, certificou-se a impossibilidade de citação da ré pois, segundo consta "(...) *ela não possuía condições de receber a Citação sem*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

passar por uma avaliação médica antes." (fl. 50 e-STJ).

Diante da impossibilidade de citação da locatária, JALDA DOS SANTOS BRANCO, o r. Juízo *a quo* deferiu pedido, realizado pelo CONDOMÍNIO, para incluir, no pólo passivo da demanda, o ora recorrente, LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, proprietário da unidade, para responder pelas despesas de limpeza e higienização realizadas no apartamento.

Devidamente citado, LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, apresentou contestação. Em linhas gerais, sustentou ilegitimidade passiva *ad causam* tendo em conta que, entre locatário e locador, não há responsabilidade solidária pelas obrigações condominiais. Aduziu, ainda, que, por força do contrato de locação, o locatário assume os deveres do proprietário. Disse, também, que a responsabilidade por franquear o acesso dos funcionários do condomínio ao apartamento é do locatário. Ao final, requereu a extinção do feito (fls. 82/87 e-STJ).

O r. Juízo da Décima Oitava Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre julgou procedente a demanda. Dentre seus fundamentos, é possível destacar, *in verbis*: "(...) *afasto a ilegitimidade passiva arguida pelo proprietário do bem, o condômino, eis que sua tese de que a responsabilidade pelo cumprimento das normas estabelecidas na convenção seria da própria locatária, que as desconsiderou e desrespeitou, vem a ser sistematicamente rechaçada pela jurisprudência (que assegura, entretanto, direito de regresso contra o efetivo transgressor, se caso)*" Ao final, concluiu categoricamente "(...) *julgo PROCEDENTE a ação intentada pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUÍTE SERVICE contra LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH.*" (fls. 129/138 e-STJ).

Irresignado, LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, interpôs recurso de Apelação, oportunidade em que ratificou a compreensão de sua ilegitimidade passiva *ad causam* para responder pelos atos praticados pela locatária e, tampouco, pelas despesas decorrentes do serviço de limpeza e higienização da unidade autônoma. Aventou, novamente, que não possui responsabilidade pelos atos praticados pelo locatário. Requereu, assim, o provimento do recurso (fls. 140/146 e-STJ).

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por meio da Décima Câmara Cível, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso interposto por LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH. A ementa está assim redigida:

"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. APELAÇÃO DESPROVIDA." (fl. 161 e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nas razões do especial, LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, sustenta, em resumo, sua ilegitimidade passiva *ad causam*. Diz, nesse contexto, que não pode responder por atos praticados por terceiros. Aduz, também, que não há responsabilidade solidária entre o locatário e locador do bem imóvel. Assevera, igualmente, por força do contrato de locação, a responsabilidade pelo cumprimento das regras condominiais é do locatário (fls. 175/182 e-STJ).

Devidamente intimado, o ora recorrido CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUÍTE SERVICE, apresentou contrarrazões, oportunidade em pugnou pela manutenção integral do v. acórdão (fls. 185/187 e-STJ).

Às fls. 189/191 e-STJ, sobreveio juízo negativo de admissibilidade, oportunidade em que, por meio do Agravo de Instrumento n. 1.073.465/RS, esta Relatoria determinou a subida do recurso especial, para melhor exame da matéria (fls. 208 e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.153 - RS (2009/0129944-3)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - 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.

II - 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.

III - 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. 8.245/91.

IV - 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.

V - 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.

VI - Recurso especial improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito.

Em 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, LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em algumas ocasiões.” (Direito das Coisas. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.49).

Ora, na condição de proprietário, cumpria ao recorrente, LUIZ EDUARDO, 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 consenti-las."

De mais a mais, o descumprimento ao supramencionado dispositivo, poderá, inclusive, ensejar o cabimento de ação de despejo em face do locatário, conforme dispõe o art. 59, § 1º, inciso VI, da Lei n. 8.245/91, cuja redação está assim determinada:

"(...) § 1º. Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

(...) o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinada pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-la; (incluído pela Lei n.º 12.112, de 2009)."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Veja-se, portanto, que ao proprietário/locador é conferido instrumentos coercitivos aptos a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n. 8.245/91.

De qualquer sorte, é evidente que a presente demanda poderia ser ajuizada em face do possuidor do imóvel que, em tese, pelo que apurou-se, cometeu a infração condominial. Todavia, *data venia*, essa possibilidade não exclui a responsabilidade proprietário do imóvel. No mesmo sentido, *mutatis mutandis*, registra-se a seguinte ementa:

"CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO.

- O proprietário do apartamento responde in solidum por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade.

Recurso especial conhecido e provido." (Recurso Especial nº 254.520/PR, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ 18.12.2000).

Na verdade, a falta de higiene e limpeza da unidade condominial objeto de locação, aliada à circunstância de impedimento de que os funcionários do condomínio pudessem realizar a devida higienização da unidade, configurou inegável violação ao direito de vizinhança, pelo uso nocivo da propriedade. E, em se tratando 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.

Com esse pensamento, já alertava o saudoso ORLANDO GOMES:

"Como limitações ao direito de propriedade, os direitos de vizinhança entram na categoria das obrigações 'in rem scriptae'. Vinculam-se, com efeito, ao prédio. O mau uso da propriedade pode acarretar para o vizinho um dano ou um incômodo, pouco importando que os provoque o proprietário em pessoa ou qualquer possuidor, como, por exemplo, o inquilino do prédio." (Direitos Reais", 19ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 217 e 224).

Ademais, a corroborar a tese de legitimidade passiva *ad causam* do proprietário do imóvel locado, observa-se a orientação assente desta Corte Superior no sentido de que cabe ao proprietário a responsabilidade pelas despesas de condomínio.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido, registra-se:

"AGRAVO REGIMENTAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE. PROPRIETÁRIO.

- Em se tratando de obrigação propter rem, as despesas de condomínio são de responsabilidade do proprietário, que tem posterior ação de regresso contra o ex-mutuário." (AgRg no AgRg no Ag 776699/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 08/02/2008).

É certo que, embora o caso em exame não se refira especificamente à obrigação pelas despesas de condomínio, a raiz hermenêutica da tese é a mesma, qual seja: o proprietário, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, possui legitimidade passiva *ad causam* para responder por eventuais danos relativos ao uso de sua propriedade.

Nega-se, portanto, provimento ao recurso especial.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0129944-3 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.153 / RS**

Números Origem: 10505436713 200801479574 70022603658 70023809965

PAUTA: 04/10/2012

JULGADO: 04/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ EDUARDO PACHECO FRIEDRICH
ADVOGADO : LUCIANO ESCOBAR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SUITE SERVICE
ADVOGADO : JOSÉ DALTON FERRAZ DE OLIVEIRA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.