



## STJ manda CEF pagar despesas de condomínio no Paraná

A Caixa Econômica Federal deve arcar com despesas de condomínio de imóvel retomado por inadimplência de mutuário. A decisão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. A CEF entrou com recurso para mudar sentença que a considerou responsável pela dívida em substituição processual. Os ministros rejeitaram o recurso.

O relator, ministro Sálvio de Figueiredo, usou precedentes da Segunda Seção para considerar que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto. Nessa ação específica, o ministro entendeu que ao se tornar a titular do imóvel, a Caixa ficou com a responsabilidade pela quitação das despesas.

A Caixa pediu para ser excluída da ação de cobrança interposta pelo Condomínio do Edifício Caribe, localizado em Campo Mourão (PR). O condomínio reclamou o pagamento da taxa mensal, em atraso por mais de seis meses, dos moradores do apartamento 204, registrado no nome de Vainer Martins Reis e Patrícia Alencar Freitas Reis. A inadimplência abrangeu o período de fevereiro de 1999 a novembro de 2000, quando a Caixa assumiu a posse do imóvel.

Parte do débito foi quitada, mas a parcela relativa ao período em que o imóvel estava sob responsabilidade dos antigos proprietários ficou pendente. O condomínio ajuizou uma ação de cobrança contra Vainer e Patrícia para receber as taxas atrasadas. Com a transferência do imóvel para a Caixa, o juiz federal Erivaldo Dos Santos, da Vara Federal de Campo Mourão, decidiu incluir na ação de cobrança a instituição financeira e excluiu os antigos proprietários da demanda.

Em outubro de 1999, a dívida era de R\$ 931,64, já acrescida de multa e juros de mora. A Caixa Econômica ajuizou um agravo de instrumento no Tribunal Regional Federal da 4ª Região para mudar a sentença em que a instituição foi incluída no pólo passivo, na condição de substituta processual do réu.

A CEF alega que o recebimento do imóvel por adjudicação não exonera o proprietário anterior, além de não poder ser a substituta processual em ação de cobrança já em andamento. A juíza Maria de Fátima Freitas Labarrère indeferiu o pedido da Caixa por entender que a dívida está ligada ao bem e que aquele que adquire o imóvel deve responder por seus encargos.

Inconformada com o julgamento, a Caixa interpôs recurso especial para o processo ser examinado pelo STJ. A Quarta Turma, por unanimidade, rejeitou apelação e manteve a responsabilidade da Caixa pelo pagamento dos débitos.

Processo: RESP 426.861

### Date Created

26/06/2002