



Imóvel retomado pode ser penhorado por dívida de ex-proprietários

Quem retoma um imóvel vendido deve arcar com as dívidas de condomínio deixadas pelos proprietários anteriores. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve a penhora sobre imóvel para a quitação de dívidas de condomínio, ainda que o atual proprietário não tenha integrado a ação de cobrança e execução dos débitos.

Os ministros afastaram a regra segundo a qual o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação. Isso porque, além de retomar o imóvel, ele sabia da execução havia mais de seis anos e só ingressou no processo quando foi marcado o leilão do imóvel, em 2013.

A autora do recurso no STJ é uma empresa que vendeu o imóvel a um casal e, diante da falta de pagamento, moveu ação em 2002 para reaver o bem, o que conseguiu em 2007. Contudo, desde 1997 já havia sido ajuizada ação de cobrança pelo condomínio contra o casal, por inadimplência das taxas condominiais, e em 2006 iniciou-se a fase de cumprimento da sentença.

O relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que o vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos de condomínio posteriores à venda do imóvel. Contudo, no caso julgado, o vendedor voltou a ser proprietário do bem.

Como as taxas de condomínio acompanham o imóvel, pois se trata de obrigação *propter rem*, cabe ao atual proprietário quitá-las, com o direito de ajuizar ação para cobrar os valores do verdadeiro devedor, que é quem possuía o imóvel no período a que se refere a cobrança.

Comportamento reprovável

Bellizze observou no processo que, mesmo sabendo da cobrança e da existência dos débitos condominiais, que já seriam de sua responsabilidade, a recorrente não interveio na ação, deixando, inclusive, de quitar as cotas contemporâneas à retomada do bem, também de sua responsabilidade no plano material.

O ministro constatou que a empresa recorrente, num comportamento que considerou “reprovável”, procedeu de modo idêntico em sete outras ações que envolviam unidades imobiliárias no mesmo condomínio. “Em situações extremadas como a ora tratada, outra providência não resta senão a constrição judicial da própria unidade, cuja defesa a recorrente, por sua iniciativa, optou por renunciar ou fazê-la tardiamente”, concluiu o ministro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.440.780

Date Created

23/04/2015