

Taxa de condomínio pode ser redirecionada para administradora

Para garantir que uma administradora de condomínios receba os valores devidos pelos serviços prestados, o pagamento da taxa condominial pelo inquilino pode ser redirecionado a ela, e não ao proprietário do imóvel.

123RF



3ª Turma do STJ entendeu que taxa de condomínio pode ser redirecionada para administradora a fim de não comprometer a manutenção de serviços básicos.
123RF

A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que entendeu que esse redirecionamento não configura ilegalidade em relação aos direitos do proprietário do imóvel. O caso envolve uma construtora que é dona de 187 imóveis em um condomínio.

A administradora ajuizou ação de cobrança contra a construtora após o atraso de aproximadamente R\$ 500 mil em prestações vencidas. Os condomínios deveriam ser pagos pela construtora para a administradora. Como isso não estava sendo cumprido, a administradora alegou que não tinha como quitar com as obrigações básicas do condomínio, como água e luz.

O pedido da administradora foi acolhido em antecipação de tutela. O juízo competente determinou que os inquilinos pagassem o condomínio diretamente à administradora, em vez de entregar os valores à construtora.

O fundamento utilizado foi a garantia de que os valores pagos fossem efetivamente reservados para quitar as despesas condominiais, o que permitiria afastar a obrigação que geralmente recai sobre o proprietário do imóvel.



Para o ministro relator do caso, Moura Ribeiro, o caráter *propter rem* da obrigação — que recai sobre uma pessoa por força de determinado direito real — foi devidamente interpretado pelo juízo competente, justificando a medida adotada mesmo sem a prévia anuência do proprietário do imóvel. O ministro lembrou que a inadimplência da construtora, dona de 35% das unidades, põe em risco a manutenção dos serviços condominiais.

O ministro destacou que os locatários não foram incluídos no polo passivo da demanda, pois não possuem pertinência subjetiva para a lide. A questão, segundo o ministro, é a utilização de instrumentos processuais legítimos para garantir o cumprimento da obrigação ou seu resultado prático equivalente, o que foi assegurado no caso.

“O crédito em discussão decorreu de despesas ordinárias que têm por fato gerador, conforme bem pontuado pelo acórdão recorrido, a utilização dos serviços e fruição das coisas. Por isso, devem os inquilinos, devedores da urbanizadora, que deve ao condomínio, endereçar a este último o pagamento das suas cotas condominiais mensais, consoante as regras antes destacadas”, resumiu o ministro.

Para Moura Ribeiro, a propositura de ações executivas autônomas é um procedimento desnecessário no caso, já que a obrigação pode ser cumprida nos mesmos autos em que se desenvolveu o processo de conhecimento, de acordo com normas dos artigos 461-A do Código de Processo Civil de 1973 e 538 do CPC/2015. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.632.761

Date Created

12/06/2017