

## Proprietário não responde por dívida condominial de antigo dono

As dívidas condominiais devem ser cobradas de quem era o proprietário do imóvel à época do registro do condomínio e não do novo proprietário.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso a um proprietário que foi inscrito em cadastro de devedores por dívidas da época em que o imóvel pertencia ao antigo dono.

De acordo com o processo, o homem não pagou as taxas condominiais no período de outubro de 2008 a março de 2010. Ele comprou o imóvel em 31 de março de 2010.

No recurso, sustentou que o edifício não preenchia os requisitos legais para ser considerado um condomínio, e, dessa forma, o débito teria natureza pessoal, devendo a cobrança ser enviada ao proprietário anterior.

De acordo com a relatora, ministra Nancy Andriighi, uma vez constituído o condomínio, a jurisprudência do STJ aponta no sentido de que todas as obrigações condominiais decorrentes têm caráter *propter rem*.

“Devidamente estabelecido o condomínio, todas as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, isto é, existentes em função do bem e, assim, devidas por quem quer que o possua”, explicou.

A ministra apontou que o tema 882, dos recursos repetitivos, firma que, na ausência de condomínio formalmente constituído, é preciso anuência do associado para que ele se torne responsável pelas dívidas relacionadas à associação de moradores.

“Previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas junto ao recorrente. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção devem ser consideradas de natureza *propter rem*”, considerou a relatora.

### Convenção do condomínio

A convenção do condomínio foi registrada em julho de 2009, e é preciso, segundo a relatora, estabelecer o correto marco temporal a partir do qual as dívidas condominiais são devidas pelo recorrente, atual proprietário do imóvel.

Segundo ela, previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas do recorrente. “Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção (09/07/2009) devem ser consideradas de natureza *propter rem* e, portanto, são também oponíveis ao recorrente”, disse. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1731128

Date Created

31/12/2018