

## Proprietário pode ter bem penhorado para condomínio pagar dívida

Quando o condomínio deixa de pagar valor devido a terceiro, a natureza da obrigação *propter rem* das dívidas condominiais pode justificar o redirecionamento de uma execução para os proprietários das unidades individuais, mesmo se o imóvel for bem de família e ainda adquirido depois da sentença que reconheceu o débito.

Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu a penhora de imóvel de um condômino como forma de assegurar o pagamento de uma dívida condominial, no limite de sua fração ideal. A sentença judicial havia obrigado o condomínio a indenizar uma pessoa que ficou inválida ao ser atingida por um pedaço do revestimento da fachada, que despencou devido à má conservação do prédio.

Gustavo Lima/STJ



Luis Felipe Salomão afirmou que esse tipo de situação permite afastar inclusive a proteção ao único bem de família.

Gustavo Lima/STJ

Inicialmente, foram penhorados 20% do valor das cotas condominiais. Após o condomínio suspender a retenção desse dinheiro, o autor pleiteou o redirecionamento contra os condôminos.

Um deles alegou que não poderia ser responsabilizado pela dívida, já que comprou o apartamento em momento posterior à sentença prolatada contra o condomínio, e sustentou que a penhora não poderia recair sobre sua propriedade por ser o único imóvel da família, protegido pela Lei 8.009/90.

Segundo o relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, não é possível isentar o recorrente da obrigação com o argumento de que o apartamento foi adquirido em momento posterior à dívida. Ele afirmou que a dívida condominial é uma obrigação *propter rem*, ou seja, de quem detém os direitos sobre o imóvel.

“No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma e cotitular das partes comuns exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade”, declarou o



relator.

Assim, “é certo que, dentre todos os deveres dos condôminos, o que diz respeito ao rateio das despesas condominiais, é, sem dúvida, o de maior relevo, por relacionar-se diretamente à viabilidade de existência do próprio condomínio”.

### **Bem de família**

Salomão rejeitou a alegação de que o imóvel não poderia ser penhorado por ser o único bem da família. Ele considerou que vale a hipótese de exceção à regra, pois seria contraditório negar o afastamento da proteção quando a natureza *propter rem* da dívida fundamenta o redirecionamento da execução.

“Em função do caráter solidário das despesas de condomínio, a execução desse valor pode recair sobre o próprio imóvel, sendo possível o afastamento da proteção dada ao bem de família, como forma de impedir o enriquecimento sem causa do condômino inadimplente em detrimento dos demais”, justificou.

O ministro ressaltou, porém, que o reconhecimento dessa possibilidade “não significa que a execução tenha que obrigatoriamente atingir o imóvel”. Sempre que possível, disse, “outros modos de satisfação devem ser preferidos, em homenagem ao princípio da menor onerosidade para o executado”.

Salomão lembrou que, no caso dos autos, o recorrente não apontou outra forma para o pagamento da dívida, limitando-se a negar sua responsabilidade pela dívida. O voto foi seguido por unanimidade, e o acórdão ainda não foi publicado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### **REsp 1.473.484**

#### **Date Created**

23/06/2018