
Dívida condominial pode ser cobrada de arrendatário de comércio

Nos casos de inadimplência de taxas condominiais, a ação de cobrança pode ser proposta contra o proprietário ou contra o arrendatário do ponto comercial, sendo legítima a inclusão de ambos no polo passivo da demanda.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça atendeu pedido de um condomínio e reconheceu o andamento de ação de cobrança também contra o arrendatário do ponto comercial.

Segundo a ministra relatora do recurso, Nancy Andrighi, apesar de o arrendatário não ser o proprietário do ponto, ele exerce a posse direta sobre o imóvel, usufruindo, inclusive, dos serviços prestados pelo condomínio, “não sendo razoável que não possa ser demandado para o pagamento de despesas condominiais inadimplidas”.

O tribunal de origem havia entendido que somente o proprietário poderia ser demandado na ação de cobrança, mesmo havendo cláusula no contrato de arrendamento segundo a qual a responsabilidade pelas taxas condominiais seria do arrendatário.

Já Nancy Andrighi disse que as despesas condominiais são compreendidas como obrigações *propter rem*, ou seja, de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse ou a fruição, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, o que ficou comprovado no caso analisado.

A relatora lembrou que nesses casos prevalece o interesse coletivo em receber os recursos para pagamento das despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor de direito escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando obviamente ressalvado o direito de regresso.

Dessa forma, segundo a ministra, conclui-se que a ação de cobrança de débitos condominiais pode ser ajuizada contra quem esteja em condições de quitá-los de forma mais rápida, entre qualquer um daqueles que tenham relação jurídica com o imóvel. O voto foi seguido por unanimidade. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.704.498

Date Created

22/05/2018