

Imóvel pode ser penhorado sem que proprietário esteja na ação

É possível a penhora de imóvel em ação de cobrança de cota de condomínio contra o locatário — já em fase de cumprimento de sentença —, mesmo que o proprietário não esteja no polo passivo da ação. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

123RF



Imóvel pode ser penhorado sem que proprietário tenha figurado na ação de cobrança de dívida condominial 123RF

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação "própria da coisa", caracterizada pela particularidade de o devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação de vontade.

De acordo com a relatora, essa característica também incide sobre determinada pessoa por força de determinado direito real, isto é, só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa.

Para a ministra, a obrigação *propter rem* é equivalente ao compromisso imposto aos proprietários e inquilinos das unidades de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos.

A relatora lembrou que, no julgamento do REsp 1.345.331, a 2ª Seção firmou a tese segundo a qual "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto".

Nancy Andrighi também citou que, no REsp 1.704.498, a 3ª Turma decidiu pela possibilidade de a arrendatária do imóvel figurar no polo passivo de ação de cobrança de despesas condominiais, pois é ela quem exerce a posse direta sobre o bem e quem, em realidade, usufrui dos serviços prestados pelo condomínio.

Desse modo, a ministra apontou que "a ação de cobrança de débitos condominiais pode ser proposta em



face de qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel, o que mais prontamente possa cumprir com a obrigação".

Coisa julgada

O caso analisado — observou a relatora — ocorreu na vigência do CPC/1973, cujo artigo 472 define que os efeitos da coisa julgada são restritos àqueles que participam da ação judicial, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual.

"No entanto, essa regra não é absoluta e comporta exceções. Em determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros que não participaram de sua formação", destacou.

Segundo Nancy Andrichi, a partir da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia do pagamento da dívida, dada a natureza propter rem da obrigação, pode-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso.

"A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença", afirmou. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.829.663

Date Created

07/01/2020