Dono do imóvel pode integrar execução de cobrança de condomínio

O proprietário do imóvel pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença em de cobrança de taxa condominial, mesmo que não tenha figurado como parte durante a tramitação da ação. Essa inclusão independe de eventuais acordos que os compradores promitentes tenham firmado com o condomínio.

123RF

Ação tramitou contra compradores promitentes e contou com inclusão da Cohab no momento do cumprimento de sentença
123RF

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento a recurso especial ajuizado pela Companhia de Habitação Popular (Cohab) de Curitiba, que tentava se desvincular de ação de cobrança pelo atraso de pagamento do condomínio por promitentes compradores do imóvel.

A ação de cobrança foi ajuizada pelo condomínio contra dois particulares que haviam firmado contrato de compra e venda, mas não estavam pagando a taxa mensal. Eles depois repassaram os direitos sobre o imóvel a outro promitente, que firmou um acordo com o condomínio para quitar a dívida, mas não o cumpriu.

Já na fase de cumprimento de sentença, o condomínio pediu a inclusão do novo promitente no polo passivo, bem como a da Cohab, na condição de proprietária do imóvel.

No recurso especial, a companhia alegou que, mesmo nas hipóteses de débito condominial, a promitente vendedora não responde pelas dívidas do promitente comprador enquanto este estiver na posse do imóvel; e que, tendo sido homologado acordo entre o condomínio e o condômino, a dívida existente passou a ser de caráter pessoal, sem qualquer relação com o imóvel.

Relatora, a ministra Nancy Andrighi afirmou que, conforme dispõe o Código de Processo Civil, os efeitos da coisa julgada apenas se operam *inter partes*, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou. No entanto, essa regra não é absoluta e comporta exceções.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

"E, partindo da premissa de que, em última análise, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, dada a natureza *propter rem* (própria da coisa) da obrigação, deve-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso", afirmou.

A ministra aplicou os princípios da instrumentalidade das formas e 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. O pagamento da taxa atende à coletividade dos condôminos, permitindo que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

"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", concluiu a ministra Nancy Andrighi.

Ela ainda esclareceu que a existência do acordo firmado entre o novo promitente comprador e o condomínio — e já descumprido — não altera natureza da dívida em discussão e a natureza *propter rem*.

Clique aqui para ler o acórdão
REsp 1.696.704

Date Created
28/09/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.