

BOLETIM TRIMESTRAL

ÁREA IMOBILIÁRIA · JANEIRO 2020



WWW.CSMV.COM.BR

10 anos

CSMV ADVOGADOS

STJ DEFINE QUE O LOCATÁRIO PODE RESPONDER SOBRE AS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*, ADMITINDO-SE PENHORA DO IMÓVEL LOCADO

O Superior Tribunal de Justiça julgou, em 05.11.2019, o REsp nº 1.829.663 que trata sobre a possibilidade de penhora de imóvel objeto das dívidas condominiais quando apenas o locatário figura no polo passivo de ação de cobrança da obrigação.

Segundo entendimento da Corte, as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, pois decorrem da titularidade de um direito real. Destacou a relatora Min. Nancy Andrighi, passagem de Carlos Roberto Gonçalves:

“As obrigações propter rem recaem sobre determinada pessoa por força de determinado direito real, isto é, só existem em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa”.

Ainda ressaltou que, tais obrigações, por sua natureza, são dotadas de ambulatoriedade, ou seja, acompanham a titularidade do direito real. Destarte, o devedor das despesas condominiais é aquele que possui relação em face ao imóvel.

Em seu voto, trouxe também posicionamento do Min. Luis Felipe Salomão, no sentido de que, as “despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio”.

Assim, definiu que o locatário tem legitimidade para ser réu em ações de cobranças de obrigação *propter rem* visto que estas acompanham ao titular da relação jurídica com o imóvel. Além disso, em razão das despesas de condomínio serem obrigações *propter rem*, o imóvel objeto das obrigações condominiais pode ser penhorado mesmo que o proprietário não seja parte da ação de cobrança, porém este tem o direito de se manifestar em cumprimento de sentença.

Para maiores esclarecimentos sobre os temas envolvidos nesse julgado, bem como sobre demais temas da área de direito imobiliário, entre em contato com o sócio responsável, Luís Fernando de Lima Carvalho (lfcarvalho@csmv.com.br).

Este texto é de autoria de CSMV Advogados e é protegido nos termos da legislação vigente. Sua reprodução total ou parcial depende de autorização expressa de seus autores.