

## **Taxa condominial pode ser redirecionada para garantir quitação de obrigações**

O pagamento da taxa condominial pelo inquilino pode ser redirecionado para a administradora de condomínios (credor originário) sem que isso configure ilegalidade em relação aos direitos do proprietário do imóvel. Ao rejeitar o recurso de uma construtora que é proprietária de 187 unidades de um conjunto habitacional, os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceram a legalidade da medida imposta, de forma a garantir que os valores pagos pelos inquilinos cheguem até a administradora de condomínio para que esta arque com as despesas condominiais. A administradora ajuizou ação de cobrança contra a construtora após o atraso de aproximadamente R\$ 500 mil em prestações vencidas. Os condomínios deveriam ser pagos pela construtora para a administradora. Como isso não estava sendo cumprido, a administradora alegou que não tinha como quitar com as obrigações básicas do condomínio, como água e luz. O pedido da administradora foi acolhido em antecipação de tutela. O juízo competente determinou que os inquilinos pagassem o condomínio diretamente à administradora, em vez de entregar os valores à construtora. O fundamento utilizado foi a garantia de que os valores pagos fossem efetivamente utilizados para quitar as despesas condominiais, o que permitiria afastar a obrigação que geralmente recai sobre o proprietário do imóvel. Serviços em risco

Para o ministro relator do caso, Moura Ribeiro, o caráter propter rem da obrigação (que recai sobre uma pessoa por força de determinado direito real) foi devidamente interpretado pelo juízo competente, justificando a medida adotada mesmo sem a prévia anuência do proprietário do imóvel. O ministro lembrou que a inadimplência da construtora, dona de 35% das unidades, põe em risco a manutenção dos serviços condominiais.

O ministro destacou que os locatários não foram incluídos no polo passivo da demanda pois não possuem pertinência subjetiva para a lide. A questão, segundo o ministro, é a utilização de instrumentos processuais legítimos para garantir o cumprimento da obrigação ou seu resultado prático equivalente, o que foi assegurado no caso.

“O crédito em discussão decorreu de despesas ordinárias que têm por fato gerador, conforme bem pontuado pelo acórdão recorrido, a utilização dos serviços e fruição das coisas. Por isso, devem os inquilinos, devedores da urbanizadora, que deve ao condomínio, endereçar a este último o pagamento das suas cotas condominiais mensais, consoante as regras antes destacadas”, resumiu o ministro.

Para Moura Ribeiro, a propositura de ações executivas autônomas é um procedimento desnecessário no caso, já que a obrigação pode ser cumprida nos mesmos autos em que se desenvolveu o processo de conhecimento, de acordo com normas dos artigos 461-A do Código de Processo Civil (CPC) de 1973 e 538 do CPC/2015.

REsp 1632761

Fonte AASP

<https://www.aasp.org.br/noticias/stj-taxa-condominial-pode-ser-redirecionada-para-garantir-quitacao-de-obrigacoes/>