



Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas,  
de Material Elétrico, Eletrônico, Siderúrgicas e  
Fundições de Piracicaba, Saltinho e Rio das Pedras

## DEPARTAMENTO JURÍDICO CÍVEL

ADM – 007/2020 – 13/01/2020

### BOLETIM 001/2020

#### **IMÓVEL PODE SER PENHORADO SEM QUE PROPRIETÁRIO TENHA FIGURADO NA AÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL**

O proprietário do imóvel gerador de débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo figurado no polo passivo da ação de cobrança. Com base nesse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

O caso em comento foi resultado de Embargos de Terceiro opostos pela proprietária do imóvel contra o condomínio, na tentativa de evitar a penhora do imóvel, decursivo de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais.

O Tribunal de Justiça de São Paulo chegou a reconhecer a impossibilidade da penhora sob o argumento de que seria inviável redirecionar a execução à pessoa que não figurou na relação jurídica originária.

Ocorre que, no recurso ao Superior Tribunal de Justiça, a relatora Ministra Nancy Andrihgi fundamentou 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.

Conforme argumentado pela 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.



Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas,  
de Material Elétrico, Eletrônico, Siderúrgicas e  
Fundições de Piracicaba, Saltinho e Rio das Pedras

Desta forma, a Relatora 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."

**Fonte:** <https://www.conjur.com.br/2020-jan-07/imovel-penhorado-proprietario-esteja-acao>

Jurídico Cível do SIMESPI  
Crivelari & Padoveze Advogados  
**Letícia Pontin Alberghette**  
OAB/SP 416.799