



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA JURÍDICA-ADJUNTA JUNTO AO COMANDO DA MARINHA

NOTA n. 00028/2020/CJACM/CGU/AGU

NUP: 62055.003084/2020-15

INTERESSADO: COMANDO DA MARINHA (OM: COMANDO DO 7º DISTRITO NAVAL)

ASSUNTO: CONSULTA JURÍDICA - DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. Trata-se de consulta administrativa encaminhada a esta Adjunta Naval, pelo Comando do 7º Distrito Naval, visando a análise jurídica acerca da possibilidade de *"contratação do Condomínio Saint Paul Plaza Hotel, a fim de administrar áreas comuns dos apartamentos do Hotel de Trânsito sob jurisdição e responsabilidade do Com7ºDN, conforme Termo de Entrega e Recebimento - Anexo II, localizado em Brasília DF. O objeto da Contratação de Serviços Continuados, correspondente ao montante de R\$ 347.682,48 (trezentos e quarenta e sete mil e seiscentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos), para o período inicial de 12 (doze) meses, conforme Anexo III e IV Além das contribuições extraordinárias de condomínio previstas em Convenção do respectivo condomínio da Assembleia Geral - Anexo I" (fl. 04).*

2. Segundo consta no Termo de Entrega de fls. 42/43, as unidades habitacionais nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928 e Suite D-9, do Edifício denominado ST. Paul Park Hotel, são de propriedade da União Federal, mas estão sob posse e administração da Marinha do Brasil, representada pelo Comando do 7º Distrito Naval.

3. Feito este breve relatório, devemos destacar que, na visão deste subscritor, o objeto da presente consulta jurídica refere-se à análise da necessidade da União Federal (Marinha do Brasil) pagar ao Saint Paul Plaza Hotel as parcelas condominiais decorrentes da conservação das unidades imobiliárias de que é proprietária, localizadas no referido hotel.

4. Nos termos do art. 1.315 da Lei nº 10.046/2002 (Código Civil), o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

5. Ademais, devemos destacar que as dívidas de condomínio possuem natureza de obrigações *"propter rem"*, ou seja, decorrem de um direito real sobre determinada coisa, aderindo a essa e, por isso, acompanhando as modificações de seu titular (exemplos: art. 1.315 do CC/02). Trata-se de uma relação obrigacional que decorre de um direito real.

6. Da mesma forma, no julgamento do REsp 1.345.331/RS, Segunda Seção, DJe de 20 de abril de 2015, o ministro Luis Felipe Salomão, no corpo de seu voto, ressaltou 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.

7. **Desta forma, concluímos que a obrigação da União Federal (Marinha do Brasil) de pagar as parcelas decorrentes da conservação das unidades imobiliárias de que detém a propriedade, localizadas no Saint Paul Plaza Hotel, advém de uma imposição legal, estabelecida no art. 1.315 do Código Civil de 2002, não havendo a necessidade do estabelecimento de qualquer relação contratual entre as partes.**

Brasília, 08 de maio de 2020.

SILVIO THEORGA FILHO
ADVOGADO DA UNIÃO
CONSULTOR JURÍDICO-SUBSTITUTO
Consultoria Jurídica-Adjunta Junto ao Comando da Marinha

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em <http://sapiens.agu.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 62055003084202015 e da chave de acesso 3a52e717

Documento assinado eletronicamente por SILVIO THEORGA FILHO, de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 423607493 no endereço eletrônico <http://sapiens.agu.gov.br>. Informações adicionais: Signatário (a): SILVIO THEORGA FILHO, Data e Hora: 08-05-2020 14:04, Número de Série: 13811908, Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5.
