



# Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

## Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)  
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 16.12.2010

### Leilão de imóvel - Arrematação - Débitos Condominiais

#### Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0045101-12.2010.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 3ª Ementa

DES. ELISABETE FILIZZOLA - Julgamento: 01/12/2010 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. Recurso interposto contra decisão que determinou a adequação da planilha dos valores que o arrematante pretende levantar para a quitação dos tributos, destacando sua responsabilidade no que tange à quitação dos tributos incidentes após a arrematação. A arrematação é uma forma de aquisição da propriedade, considerando-se perfeita, acabada e irrevogável com a assinatura do auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro. Inteligência do art. 694 do CPC. No caso, o arrematante é responsável pelos débitos relativos ao imóvel após a assinatura do auto de arrematação, dentre eles as obrigações propter rem, assim como os tributos incidentes sobre o bem. Em se tratando de bem imóvel arrematado em Leilão, o produto apurado deve servir para pagamento de débito de IPTU pelo período anterior à arrematação incidente sobre o imóvel, consoante norma do art. 130, parágrafo único do CTN. Decisão interlocutória recorrida em plena consonância com o entendimento dominante deste E. Tribunal, sendo manifesto o desprovimento do presente agravo. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/12/2010

=====  
[0046876-62.2010.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

DES. LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Julgamento: 08/10/2010 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DO BEM EM OUTRA DEMANDA. RESPONSABILIDADE DO

ARREMATANTE PELO PAGAMENTO DA DÍVIDA, AINDA QUE ANTERIOR À ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. O titular dos direitos sobre a unidade autônoma tem o dever jurídico de solvimento das obrigações frente ao condomínio, na proporção da sua fração ideal, certo que a prestação condominial tem natureza de obrigação propter rem, que faz com que a mesma adira à coisa. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Por esse motivo o STJ firmou o entendimento de que arrematante de imóvel em leilão responde pelos débitos de condomínios, ainda que anteriores ao leilão. Inequivoca a legitimidade do adquirente para responder pelo débito cobrado nos autos, principalmente considerando que o art. 42 do CPC é uma das exceções ao princípio de que a coisa julgada só produz efeitos em relação às partes que integraram a relação processual. Recurso que se dá provimento, com fulcro no art. 557, §1º-A, CPC, para deferir a intimação da arrematante e alienação do imóvel em hasta pública, caso não haja a remissão do débito.

**Decisão Monocrática: 08/10/2010**

=====

**0033259-35.2010.8.19.0000** - AGRAVO DE INSTRUMENTO - **3ª Ementa**

DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO - Julgamento: 10/09/2010 - QUARTA CAMARA CIVEL

E M E N T A: Embargos de Declaração. Recurso Instrumental Provido parcialmente por R. Decisão Monocrática do Relator. Pedido de entrega da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na posse do imóvel em questão, por ocasião do seu leilão se configurar perfeito, acabado e irretroatável. Desnecessidade de prestação de caução, in hypothesis, haja vista a rejeição dos Embargos à Arrematação, mediante R. Decisum transitado em julgado. Caráter provisório da expedição da Carta que não mais subsiste, tornando-se definitiva. Existência de encargos condominiais. Arrematante que invoca a qualidade de comprador de boa-fé, para afastar a responsabilidade por dívidas condominiais geradas pela inércia da Agravada. Obrigação de natureza propter rem. Dever do adquirente em arcar com o débito. Inteligência do artigo 1.345 do Código Civil. Jurisprudência uníssona do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal sobre a matéria. O enriquecimento sem causa sustentado, consubstanciado no fato de que a Executada continuou usufruindo do imóvel, trata-se de questão que não comporta discussão nestes autos, devendo ser dirimida em sede própria e lide autônoma. Discussão de matéria já decidida. Impossibilidade. Inconformismo do Embargante que deve ser

demonstrado em sede própria. Inexistência de obscuridade ou contradições. Aclaratórios que se apresentam manifestamente improcedentes. Aplicação do caput do art. 557 do C.P.C. c.c. art. 31, inciso VIII do Regimento Interno deste E. Sodalício. Negado Seguimento.

**Decisão Monocrática: 10/09/2010**

=====  
**0050553-37.2009.8.19.0000 (2009.002.43581)** - AGRAVO DE INSTRUMENTO -

**1ª Ementa**

DES. MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 26/01/2010 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Agravo de instrumento. Condomínio. Cobrança. Taxas condominiais. Processo de conhecimento. Sentença. Título judicial. Execução. Honorários advocatícios. Direito intertemporal. Cumprimento de sentença. Penhora do imóvel. Leilão. Processo de conhecimento findo. Sentença que transita em julgado. Execução de sentença. Procedimentos anteriores ao advento da Lei nº 11.232/05. Condenação em honorários advocatícios nas duas fases: conhecimento e execução da sentença. Vigente a Lei 11.232/05, foi extinto o processo executivo fundado em título judicial, passando o processo de conhecimento a possuir uma quinta fase, além das fases postulatória, saneadora, instrutória e decisória, a denominada fase de cumprimento de sentença. Desta forma, o cumprimento de sentença nada mais é que desdobramento da ação de conhecimento, uma fase do processo cognitivo, não sendo, portanto, processo autônomo. Decorrido o prazo quinzenal fixado no art. 475-J do CPC, incidirá sobre o valor da dívida um multa de dez por cento e, a partir desse momento, será possível ao credor manifestar seu requerimento executivo. Quando ultrapassado o prazo de quinze dias para que o devedor pague o débito de forma voluntária, sem que cumpra com a obrigação, torna-se devida a multa prevista e mesmo cabível a sua condenação em honorários advocatícios. Conclui-se da análise dos autos, entretanto, que o feito resolveu-se antes da vigência da citada lei, tendo o réu efetuado o pagamento de quase todo o débito, restando as matérias por ele impugnadas concernentes aos honorários advocatícios e despesas processuais. Não se confunde a decisão sobre honorários na questão da impugnação tardia do devedor, mas é válida, até mesmo por restar preclusa, a sua condenação em honorários na execução. Lado outro, em se tratando de débito condominial, caso mesmo em que prossegue o feito em relação a saldo devedor remanescente, cabível a penhora e a conseqüente hasta pública. É pacífico na jurisprudência o entendimento de que a taxa de condomínio é obrigação propter rem e garantido

pela própria unidade condominial geradora da obrigação, que por isso pode, e deve ser penhorada na execução da sentença. Não vislumbradas, até este momento, as alegadas práticas de atos atentatórios à dignidade da Justiça e de litigância de má-fé, considerando-se, inclusive, a complexidade da matéria em foco, pelo que se deixa de condenar o agravante nas penas cominadas àquelas infrações processuais. Recurso a que se nega provimento.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 26/01/2010

=====  
0047218-10.2009.8.19.0000 (2009.002.37599) - 1ª Ementa - AGRAVO DE INSTRUMENTO

DES. LETICIA SARDAS - Julgamento: 11/11/2009 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DE LEILÃO. EXISTÊNCIA DE ACÓRDÃO QUE RECONHECEU A PREFERÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO EM DETRIMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS QUE SE ENCONTRAM EM FASE RECURSAL. PRETENSÃO DO ARREMATANTE DE LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E DE DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS E DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO PARA O PAGAMENTO DO DÉBITO DA TAXA DE INCÊNDIO E AINDA DE EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO PARA TRANSCRIÇÃO NO RGI. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE SOMENTE IMITIU O ARREMATANTE NA POSSE DO IMÓVEL. 1. Inicialmente cabe lembrar que nos autos principais já foi objeto de agravo a decisão proferida às fls. 95, por cópia, que indeferiu o requerimento da Caixa Econômica Federal de prevalência do seu crédito hipotecário, por entender que o crédito condominial tem caráter propter rem e como tal se prestaria à conservação e integridade da própria coisa que serve como garantia hipotecária, deixando claro, entretanto, que tal óbice não impediria o levantamento do saldo remanescente naquela ação, tendo sido reformada. 2. Argumenta o agravante que não é responsável pelo pagamento dos débitos tributários e nem das despesas condominiais referente ao imóvel arrematado, razão pela qual requer seja dado provimento ao seu recurso para que lhe seja concedido de imediato o imóvel livre e desembaraçado com a baixa da hipoteca no 10º RGI; a declaração de quitação condominial das despesas ordinárias e extraordinárias até a imissão na posse e a expedição de mandado para o pagamento do débito da taxa de incêndio - FUNESBOM e, ainda, a expedição da carta de arrematação para transcrição do Registro Imobiliário. 3. O direito de preferência, suscitado pela Caixa Econômica Federal e deferido por este Colegiado nos termos do acórdão juntado às fls. 131/138 e que ainda não transitou em

julgado, conforme observado por aquele Magistrado, impede que o Condomínio emita a declaração de quitação. 4. Não é demais lembrar que as cotas condominiais são obrigação de natureza propter rem, ou seja, existindo débitos estes acompanham o imóvel, sendo certo que é considerado devedor aquele que figurar como titular do imóvel.5. Precedentes jurisprudenciais. 6. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 11/11/2009

=====  
[0001348-39.2009.8.19.0000 \(2009.002.11575\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -  
**1ª Ementa**

DES. AZEVEDO PINTO - Julgamento: 25/05/2009 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

Agravo. Direito Civil. Decisão que rejeita exceção de pré-executividade por ilegitimidade passiva na execução de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais. Imóvel arrematado. Agravo. Cotas condominiais devidas são posteriores à arrematação do imóvel, por terceiro, em leilão realizado em 13 de abril de 1999 (fls.52), tendo a ação de cobrança objeto do recurso sido proposta no ano de 2002. Alega ilegitimidade passiva ad causam. Cobrança das cotas condominiais. Necessária a existência de contrato que tenha por objeto a aquisição da propriedade, ainda que não esteja perfeito e acabado. Agravante que se utilizou de todos os meios para postergar o registro do imóvel pela arrematante. Leilão realizado em 13/04/99. Carta de arrematação expedida em 18/07/07. Retardamento da emissão da carta de arrematação por oposição de embargos e demora na entrega do imóvel não pode onerar os adquirentes de boa-fé (art. 1245, CC), que se comprometeram a assumir apenas os débitos que constam no edital de praça. Art. 686, V, CC. Exigir da arrematante o pagamento dos valores relativos aos serviços prestados pelo condomínio e utilizados pelo agravante caracterizaria o enriquecimento sem causa de que trata o art. 884 do Código Civil. Precedentes desta Corte. Recurso a que se nega seguimento, com base no artigo 557, caput do CPC.

[Decisão Monocrática: 25/05/2009](#)

=====  
[0007615-27.2009.8.19.0000 \(2009.002.10784\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -  
**1ª Ementa**

DES. MARCOS ALCINO A TORRES - Julgamento: 19/05/2009 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA. UNIDADE IMOBILIÁRIA OBJETO DE LEILÃO EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDA PELO CREDOR HIPOTECÁRIO, E POR ELE PRÓPRIO ARREMATADA. Requerimento do exeqüente, deferido por meio da decisão recorrida, de substituição do pólo passivo, para dele constar o adquirente e não mais quem, na fase cognitiva, figurara como réu. Se por um lado é certo que o adquirente responde por débitos do imóvel para com o condomínio, não é menos verdade que o título judicial não pode prejudicar a terceiros, somente gerando efeito entre as partes do processo de conhecimento. Aparente conflito entre os arts. 1.345 do Código Civil e 472 do Código de Processo Civil, que se resolve, contudo, na balanceada aplicação de ambos os dispositivos, ao invés do destemperado apego a um em detrimento do outro. O art. 472 do Código de Processo Civil, derivado que é de princípios basilares do ordenamento normativo - como a segurança jurídica e o devido processo legal -, constitui inequívoco obstáculo à pura e simples substituição do pólo passivo na fase de execução de sentença, de modo a atingir pessoa que não participou da fase cognitiva. Todavia, considerada a natureza propter rem da obrigação de pagamento das cotas condominiais, é correto concluir que, se a obrigação "persegue" o titular da coisa - por assim dizer -, não poderá o adquirente, a pretexto de não integrar o pólo passivo, suscitar a invalidade da penhora do imóvel que passou a compor seu patrimônio em data posterior à constituição do débito exeqüendo. Possibilidade jurídica, dado o encontro de interesses, de o adquirente intervir no processo como assistente do executado. Provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/05/2009

=====  
[0002089-79.2009.8.19.0000 \(2009.002.05340\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -

**1ª Ementa**

DES. PAULO MAURICIO PEREIRA - Julgamento: 24/03/2009 - QUARTA CAMARA CIVEL

1) Arrematação judicial livre e desembaraçada. Retenção do preço pelo leiloeiro, durante quase quatro anos. Sub-rogação do débito condominial no produto do leilão, mas apenas até a data em que foi deferida a imissão da arrematante na posse do imóvel, sob alegação de inércia. Recurso objetivando que tal sub-rogação

vá até a data da efetiva imissão. 2) Enquanto não depositado o preço da compra pelo leiloeiro, a carta de arrematação não poderia ser expedida, já que o ato estava sujeito ao desfazimento. Inteligência dos arts. 693 par. único e 694, § 1º, II, do CPC. 3) Precaução da arrematante justificável. Já não bastasse a possibilidade de ter que buscar eventual devolução do dinheiro junto ao leiloeiro, ainda poderia ficar sujeita à perda da posse do imóvel em tela, caso desfeito o leilão. 4) Só se pode falar em inércia da arrematante apenas a partir da data em que ocorreu o depósito pelo leiloeiro. Débito condominial do imóvel arrematado sub-rogado no produto do leilão até aquela data. 5) Provimento parcial do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/03/2009

=====  
[0026291-91.2007.8.19.0000 \(2007.002.05220\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -

**1ª Ementa**

DES. RONALDO ROCHA PASSOS - Julgamento: 02/12/2008 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

EMENTA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DECORRENTE DE ALUGUEIS. EXECUTADA (AGRAVADA 2) QUE FIGUROU COMO FIADORA. PENHORA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. LEILÃO. ARREMATAÇÃO REALIZADA POR INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE AO HOMOLOGAR A ARREMATAÇÃO, IMPÔS O ÔNUS AO ARREMATANTE DE ARCAR COM O DÉBITO CONDOMINIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO PLEITEANDO QUE O DÉBITO CONDOMINIAL SEJA DISTRIBUÍDO ENTRE OS DEMAIS INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE SE MANTÉM. DÉBITO DE NATUREZA PROPTER REM. ART.1345 DO CÓDIGO CIVIL, QUE IMPÕE AO ADQUIRENTE O ÔNUS DE ARCAR COM AS DÍVIDAS DO ALIENANTE, ATINENTES A ENCARGOS CONDOMINIAIS. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO STJ QUE IMPÕE AO ADQUIRENTE O ÔNUS DE ARCAR COM DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES A ARREMATAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/12/2008

=====  
[0016665-14.2008.8.19.0000 \(2008.002.03323\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -

**1ª Ementa**

DES. MARIA HENRIQUETA LOBO - Julgamento: 02/07/2008 - SETIMA CAMARA CIVEL

Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial e Ação de cobrança de cotas condominiais. Imóvel objeto da ação de cobrança de cotas condominiais que foi levado a leilão na ação de execução de título extrajudicial. Determinação de transferência da quantia obtida na arrematação levada a efeito nos autos da ação de execução de título extrajudicial (Proc. nº 2000.001.164300-5) para conta judicial vinculada aos autos da ação de cobrança de cotas condominiais (Proc. nº 2006.001.034328-3). Pretendida limitação, da quantia a ser transferida, ao valor do débito condominial até a data da arrematação. Efeito suspensivo deferido. Adquirido o imóvel mediante arrematação, evidente que é o adquirente o responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas a posteriori. Provimento do recurso para, confirmando o efeito suspensivo antes deferido, limitar a quantia a ser transferida ao débito condominial vencido até a data da arrematação.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/07/2008

=====  
[0040752-68.2007.8.19.0000 \(2007.002.18789\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -  
**1ª Ementa**

DES. VALERIA MARON - Julgamento: 15/01/2008 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

Agravo de instrumento. Débito condominial. Imóvel levado à praça e arrematado. Pretensão do executado de parcelamento, com o que não concordou o Condomínio. Depósito para integralizar o débito realizado após o leilão não autorizando o desfazimento deste. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 15/01/2008

=====  
[0042794-90.2007.8.19.0000 \(2007.002.28394\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -  
**1ª Ementa**

DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 16/10/2007 - SEXTA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DO ARREMATANTE DE QUE O VALOR DEVIDO AO CONDOMÍNIO FOSSE PAGO COM O PRODUTO DO LEILÃO. 1. A responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais existentes sobre o imóvel arrematado, mas que não foram mencionados no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante. 2 - As cotas condominiais que se vencerem após a data da arrematação são da responsabilidade do arrematante, independentemente da data em que se dá a imissão na posse do imóvel. 3 -

Ameaça de dano de difícil reparação. Ausência de dano inverso, porquanto eventual improcedência da demanda permitirá o levantamento da quantia reservada. Precedentes do Pretório Excelso e desta Egrégia Corte. 4 Recurso parcialmente provido para conceder a tutela antecipada, a fim de que seja efetuada a reserva de quantia necessária do produto do leilão para pagamento das cotas condominiais até a data da arrematação, com respaldo no artigo 557, caput, do C.P.C.

**Decisão Monocrática: 16/10/2007**

=====  
**0008296-88.2005.8.19.0209 (2007.001.44841)** - APELACAO - **1ª Ementa**  
DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 19/09/2007 - SETIMA CAMARA CIVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO NÃO COMPROVAÇÃO - IMÓVEL - ARREMATAÇÃO RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE - CONTAS VENCIDAS ANTERIORES AO LEILÃO - PRESTAÇÕES VINCENDAS APLICAÇÃO DO ART. 290 DO CÓDIGO DE PROCESSO. Cobrança de cotas condominiais em atraso. Débito reconhecido pelos Réus. Não comprovação do pagamento - Uma das casas foi adquirida em leilão, sendo pois de responsabilidade do Arrematante o pagamento das cotas condominiais vincendas, alem das vencidas antes do ato, tendo em vista a natureza propter rem da obrigação.- Em sendo a cobrança de cotas condominiais (prestações periódicas), deve abranger as vincendas, notadamente em relação às demais unidades pertencentes aos Demandados até quando perdurar a obrigação, ou seja, até a data do efetivo pagamento. Aplicação do art. 290 do Código de Processo Civil. Precedente jurisprudencial deste E. Tribunal de Justiça- Sentença parcialmente reformada- Recursos parcialmente providos.

**Íntegra do Acórdão** - Data de Julgamento: 19/09/2007

=====  
**0016689-13.2006.8.19.0000 (2006.002.03634)** - AGRAVO DE INSTRUMENTO - **1ª Ementa**  
DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 30/05/2006 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

AGRAVOS DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE INDEFERIU A RESERVA DO SALDO REMANESCENTE PROVENIENTE DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM, PARA PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL DE PERÍODO POSTERIOR EXISTENTE

ENTRE AS MESMAS PARTES REFERENTE AO ALUDIDO IMÓVEL, EM OUTRA AÇÃO. JULGAMENTO CONJUNTO. PROVIMENTO DOS RECURSOS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SALDO REMANESCENTE DE PRAÇA OU LEILÃO QUE PODE DESTINAR-SE À SATISFAÇÃO DE CRÉDITOS SUBSEQUENTES, OS QUAIS FORAM SE VENCENDO E AUTORIZAM NOVA AÇÃO DE COBRANÇA, JÁ EM CURSO. INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL EM RELAÇÃO À DISPONIBILIZAÇÃO DO SALDO REMANESCENTE, TANTO MAIS QUANDO CONSTOU EXPRESSAMENTE DO AUTO DE ARREMATAÇÃO QUE ESTE SERIA RESERVADO PARA O PAGAMENTO DO DÉBITO CONDOMINIAL MANEJADO ATRAVÉS DE AÇÃO EM TRAMITAÇÃO PERANTE A 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL. PRESSUPOSTO DE QUE O IMÓVEL ARREMATADO O FOI LIVRE DE ÔNUS POR NÃO HAVER NOTÍCIA NO EDITAL QUANTO A EXISTÊNCIA DE OUTROS DÉBITOS CONDOMINIAIS. REFORMA DO DECISUM. RECURSOS PROVIDOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/05/2006

=====

[0018309-94.2005.8.19.0000 \(2005.002.00048\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO -

**1ª Ementa**

DES. JORGE LUIZ HABIB - Julgamento: 06/09/2005 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

AGRAVO. COBRANÇA. LEILÃO. IMÓVEL. ARREMATAÇÃO. As obrigações condominiais devem ser atendidas por quem detém as faculdades do direito de propriedade, que, no caso, é o arrematante. Observe-se que embora não imitado na posse do bem, o arrematante era o possuidor indireto do mesmo; já que, desde a assinatura do auto de arrematação, tornou-se o titular do domínio. As quotas condominiais e as taxas de incêndio são obrigações "propter rem", o que significa dizer: nascem da simples existência da coisa. Em razão de tal peculiaridade, é esta última quem garante o seu pagamento. Logo, em sendo assim, tais débitos são de obrigação do proprietário, ou aquele que detém as faculdades do direito de propriedade. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/09/2005

=====

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Estruturação do Conhecimento (DGCON/SEESC)

Para sugestões, elogios e críticas: [jurisprudencia@trj.jus.br](mailto:jurisprudencia@trj.jus.br)