



Banco do
Conhecimento



LEILÃO DE IMÓVEL – ARREMATAÇÃO - DÉBITOS CONDOMINIAIS

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Processual Civil

Data da atualização: 11.04.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0048958-22.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

Des(a). LÚCIO DURANTE - Julgamento: 13/03/2018 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL LEILOADO E ARREMATADO. LEVANTAMENTO DO SALDO REMANESCENTE POR ADQUIRENTE DO IMÓVEL, POR MEIO DE CONTRATO DE GAVETA. INDEFERIMENTO. Recurso que se volta contra decisão que determinou o levantamento do saldo remanescente da venda de imóvel em leilão pelos Réus da ação de cobrança de cotas e proprietários do bem, conforme certidão do RGI. Agravante que comprovou ter firmado contrato de gaveta com os proprietários. Agravante que atuou junto ao Condomínio em nome do antigo proprietário em 2005, após a quitação do financiamento do imóvel em 2000. Impossibilidade de abertura de dilação probatória nos autos da ação de cobrança de cotas para discussão referente ao contrato de gaveta. Necessidade de ajuizamento de ação própria para dirimir a questão da quitação do imóvel e de eventual responsabilização dos Réus, ora segundo e terceiro agravados, que não vieram aos autos para se manifestar acerca do pedido de levantamento feito pelo Agravante, em atitude contrária aos princípios da cooperação e da lealdade processual. Recurso conhecido e desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/03/2018

=====

[0375940-02.2014.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO - Julgamento: 13/03/2018 - NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. AUTORES QUE FIRMARAM CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMÓVEL GARANTIDOR QUE FOI A LEILÃO POR DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO NÃO QUITADAS PELO CEDENTE, FATO QUE IMPEDIU A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CESSIONÁRIO. VALOR PAGO PELO CESSIONÁRIO SUPERIOR AO CRÉDITO ORIGINÁRIO DO CEDENTE. COMPLEMENTAÇÃO QUE SE IMPÕE A FIM DE EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO RÉU, BEM COMO O RESSARCIMENTO DAS DESPESAS REFERENTES AO BEM. SENTENÇA QUE MERECE PEQUENO REPARO APENAS PARA EXCLUIR OS DANOS MORAIS, VEZ QUE OS AUTORES SÃO PESSOAS JURÍDICAS, NÃO HAVENDO NOTÍCIAS DE MÍNIMO ABALO AO NOME DAS MESMAS.

CORREÇÃO COM INCIDÊNCIA A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO E JUROS A CONTAR DA CITAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/03/2018

=====

[0047905-06.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa
Des(a). CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA - Julgamento: 05/12/2017 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEILÃO DO IMÓVEL. DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU O LEVANTAMENTO DOS VALORES PROVENIENTES DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL, OBSERVANDO A SEGUINTE ORDEM: CREDOR TRIBUTÁRIO, CREDOR HIPOTECÁRIO E CREDOR CONDOMINIAL, RESPECTIVAMENTE. VALOR DA ARREMATAÇÃO QUE SE MOSTROU INSUFICIENTE PARA O PAGAMENTO DE TODOS OS CREDORES, SEGUINDO A ORDEM MENCIONADA. INCONFORMISMO DO CONDOMÍNIO. AS DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS TÊM PREFERÊNCIA AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO, CONFORME ENTENDIMENTO DA SÚMULA N. 478 DO STJ, E DO PRÓPRIO TJRJ, NA SÚMULA 276. O DÉBITO RELATIVO ÀS DESPESAS DO CONDOMÍNIO ADVÉM DO PRÓPRIO BEM, GERADO PARA SUA CONSERVAÇÃO, SENDO A COBRANÇA DECORRENTE DE UMA OBRIGAÇÃO PROPTER REM, QUE ACOMPANHA O IMÓVEL, PREFERINDO, INCLUSIVE, AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. RECURSO PROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/12/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 20/02/2018

=====

[0056290-40.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa
Des(a). RICARDO RODRIGUES CARDOZO - Julgamento: 07/11/2017 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL LEILOADO. VALOR SUPERIOR AO DA AVALIAÇÃO. Agravo de instrumento da decisão que, em sede de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de realização de nova avaliação do imóvel penhorado e manteve o leilão do mesmo. O agravante não impugnou no momento oportuno o valor da avaliação indireta do imóvel, nem o valor da respectiva atualização, realizada anos depois. Resolveu aguardar a designação de datas para o leilão para só então questionar o valor do bem. Devedor contumaz que permanece inadimplente há três lustros, fazendo aumentar o prejuízo acumulado do condomínio credor. Imóvel arrematado em leilão regular, por preço superior ao valor da avaliação atualizada. Decisão agravada que não merece reparos. Recurso desprovido, nos termos do voto do desembargador relator.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/11/2017

=====

[0040770-40.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa
Des(a). HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES - Julgamento: 07/11/2017 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. DÍVIDA CONDOMINIAL VENCIDA POSTERIORMENTE À PRAÇA, PORÉM, ANTERIOR À EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO E IMISSÃO NA POSSE. 1) Nos termos do art. 1345 do Código Civil, o adquirente de unidade autônoma de um condomínio responde também pelos débitos condominiais contraídos pelo antigo proprietário, inclusive multas e juros moratórios, por força da natureza propter rem das obrigações oriundas do direito de propriedade. 2) Porém, tratando-se de aquisição em sede de alienação judicial, de acordo com a jurisprudência prevalente, o arrematante somente responde pelos débitos condominiais vencidos anteriormente à arrematação se houver previsão neste sentido no edital, em prestígio à segurança jurídica e ao princípio da confiança. 3) Malgrado perfeita e acabada a arrematação, ex vi do art. 694 do CPC/73 (art. 903 do CPC/2015), considerando que o edital condicionava a expedição da respectiva carta e do mandado de imissão na posse à quitação dos débitos fiscais, a arrematante restou prejudicada pela desproporcional lentidão da marcha processual vocacionada a tais providências não relacionadas a atos cuja produção dependia da referida adquirente. 5) Sem prejuízo da tramitação dos embargos à arrematação opostos pela terceira agravada, cuja distribuição causou, em seu nascedouro, inegável embaraço procedimental, o andamento do processo principal seguiu seu curso derradeiro a partir da juntada do auto de Leilão, em agosto de 2015, porém, de forma lenta, com abertura de vistas sucessivas às Fazendas para se manifestarem acerca de pendências fiscais relacionadas ao imóvel arrematado, expedição de mandados de pagamento relacionados às dívidas do imóvel, e, por fim, em observância ao disposto no edital, a expedição da carta de arrematação e mandado de imissão de posse. 6) Por outro lado, o edital não faz expressa referência à responsabilidade do adquirente de boa-fé pelo pagamento das despesas condominiais no período posterior à arrematação que antecederia à expedição da respectiva carta e seu efetivo seu ingresso na posse do imóvel, lançando cortina de fumaça sobre o ponto. 7) Dadas as peculiaridades do caso em concreto, notadamente a desproporcional demora nos atos processuais relacionados às formalidades do expediente de conferência de quitação das dívidas tributárias, em prestígio à segurança jurídica e ao princípio da confiança que deve nortear os atos processuais, deve-se afastar a responsabilidade da arrematante pelas dívidas condominiais anteriores à sua efetiva imissão na posse, as quais devem ser pagas com o saldo obtido na alienação judicial. 8) Recurso ao qual se dá provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/11/2017

=====

[0065002-53.2016.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO 1ª Ementa
Des(a). HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA - Julgamento: 16/05/2017 -
QUINTA CÂMARA CÍVEL

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. TERCEIRO INTERESSADO. ASSUNÇÃO DE DÍVIDA. PAGAMENTO. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu o pedido de suspensão de leilão de imóvel devedor de cotas condominiais. O Agravante deixou de demonstrar a condição de titular de direitos sobre a unidade em mora, e o terceiro que não prova sua relação jurídica com o bem objeto da lide carece de interesse para discutir questões de natureza processual. No plano do direito material, inviável cogitar de assunção de dívida em razão da expressa recusa do credor, condição exigida na lei civil. Ainda que admitido o depósito de terceiro para saldar a dívida, o Agravante o fez de forma incompleta, pois deixou de aplicar a correção monetária, condição prevista na assembleia do Agravado que autorizou a celebração de acordo. O depósito parcial do débito não impede o prosseguimento da execução. Rejeita-se a litigância de má-fé porque o comportamento do

Agravante se situou no plano da regularidade formal, sem excesso capaz de justificar a aplicação da penalidade. Recurso desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/05/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/06/2017

=====

[0003749-30.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa
Des(a). MÁRCIA CUNHA SILVA ARAÚJO DE CARVALHO - Julgamento: 25/04/2017 -
VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE EXECUÇÃO. LEILÃO JUDICIAL. OBRIGAÇÃO PROTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. 1). Cinge-se a controvérsia a decidir se a obrigação de pagar a diferença havida entre o valor do débito condominial e o produto da arrematação é da executada ou dos arrematantes. 2). A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 3). Da leitura do edital, do auto de arrematação, bem como pelo fato dos autos versarem sobre ação de cobrança de cotas condominiais, parece-nos óbvio que o edital não foi omissivo acerca dos débitos incidentes sobre o imóvel. Princípio da boa-fé. 4). Consoante entendimento do STJ de que somente quando o edital é omissivo acerca da existência de dívidas condominiais é que o arrematante não deve responder pelos débitos pretéritos de condomínio, e que, in casu, restou clara a existência da dívida, merece reforma a decisão recorrida. DADO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, para determinar que a obrigação de pagar a diferença havida entre o valor do débito condominial e o produto da arrematação é dos arrematantes.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/04/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/07/2017

=====

[0441252-56.2013.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 06/12/2016 - VIGÉSIMA
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA LEVADO A LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOVO CONTRATO FIRMADO COM A ARREMATANTE. PROMESSAS DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADAS. RESCISÃO POSTERIOR DO NEGÓCIO JURÍDICO. INCERTEZA QUANTO AO PERÍODO QUE CADA PROMISSÁRIO COMPRADOR EXERCEU A POSSE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO PELO DÉBITO CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO DAS PARCELAS VENCIDAS ANTES DE ABRIL DE 2005. ANTERIOR AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE COBRANÇA EM FACE DO APELADO. LIMITAÇÃO, EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, DO PERÍODO COBRADO ATÉ O INÍCIO DA EXECUÇÃO. REFORMA DA SENTENÇA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. A regra é que a cobrança de cota condominial, em razão da natureza propter rem da obrigação, deve ser ajuizada em face daquele em cujo nome conste como sendo titular do domínio no registro imobiliário. O STJ, no julgamento do REsp 1345331/RS, na sistemática dos

recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, é definida não pelo registro do compromisso de compra e venda, mas pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio da transação. Hipótese na qual, dada a litigiosidade em relação à posse e à propriedade do imóvel é inadmissível que se transfira ao condomínio o ônus de acompanhar inúmeras ações judiciais para verificar qual possuidor exercia ou não a posse em determinado momento. A insegurança jurídica em relação a responsabilidade pelo pagamento do débito condominial que emerge da questão fática, impõe o reconhecimento que o proprietário que consta no registro de imóveis deve arcar com dívida da unidade. Tendo o Apelante perseguido corretamente o seu crédito desde 2002, nos autos da ação de cobrança de cotas anteriormente ajuizada em face do Apelado (processo 0109502-95.2002.0001), a prescrição encontrava-se interrompida até a decisão proferida nos autos do agravo, que limitou o período cobrado até o início do cumprimento de sentença. Prescrição das parcelas anteriores a abril de 2005. Reforma da sentença. Conhecimento e parcial provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/12/2016

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/03/2017

=====

[0047701-27.2015.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 13/07/2016 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Embargos de Terceiro. Imóvel leiloado em ação de cobrança por falta de pagamento de cotas condominiais. Intimação regular do Espólio, nas pessoas dos advogados que se fizeram representar no processo. Prova documental acostada, demonstrando que o Imóvel foi adquirido pelo de cujus quando ainda casado e a ele adjudicado, quando já viúvo. Embargante que “se diz companheira do de cujus e residente no imóvel”, sustentando a nulidade do leilão, porque não foi citada na ação de cobrança das cotas condominiais e o condomínio não intimou o inventariante correto, na época do leilão. Sentença de improcedência que não desafia qualquer reparo.. Após a regular citação do inventariante, é do Espólio a obrigação de informar possíveis modificações de pessoas nomeadas para assumir este encargo. A ação de cobrança de despesas condominiais tem natureza pessoal, não exigindo a formação de litisconsórcio passivo necessário. Embargante que não fez parte da relação processual, mas peticionou nos autos antes da realização do leilão. Dívida propter rem. Em nenhum momento houve cerceamento de defesa ou inobservância aos princípios constitucionais do devido processo legal e do contraditório. Embargante, ora apelante que se diz “companheira” do de cujus e devia saber, portanto, da dívida existente com relação às cotas condominiais. Se desconhecia tal fato, provavelmente não era companheira como quer fazer crer. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/07/2016

=====

[0069739-36.2015.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

Des(a). PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS - Julgamento: 04/03/2016 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

LEILÃO EXTRAJUDICIAL

ARREMATÇÃO DE IMÓVEL
DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS PENDENTES
OBRIGAÇÃO PROPTER REM
RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de cotas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Decisão alvejada que indeferiu a inclusão da arrematante no polo passivo da demanda e desconstituiu a penhora da unidade condominial devedora. Bem arrematado em leilão extrajudicial. Hipoteca. Saldo utilizado, exclusivamente, para quitar a dívida com o credor hipotecário, sem adimplir os débitos tributários e condominiais pendentes. Obrigação propter rem. Carta de arrematação extraída sem a prévia comprovação de quitação das obrigações do anterior proprietário para com o respectivo condomínio. Parágrafo único do artigo 4º da lei 4591/64. Arrematante, que deverá responder como novo titular do imóvel, ressalvado seu direito de regresso contra o anterior proprietário. Poder judiciário que não pode estimular a inadimplência e sentenciar de morte a efetividade de um processo que já se arrasta por onze anos. Harmonização dos interesses das partes com a indispensável boa-fé dos negócios. Conservação do bem comum. Precedentes desta Corte e do STJ. RECURSO PROVIDO, na forma do art. 557, § 1º - A, CPC.

Ementário: 10/2016 - N. 19 - 04/05/2016

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 04/03/2016

=====

[0007274-54.2016.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa
Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 19/02/2016 - SEXTA CÂMARA
CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE EXECUÇÃO. DETERMINAÇÃO DE LEILÃO EM HASTA PÚBLICA. PEDIDO DE SUSPENSÃO INDEFERIDO. ALEGAÇÃO DE FATO NOVO ENVOLVENDO O IMÓVEL OBJETO DO LITÍGIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA NO CURSO DA DEMANDA, APÓS A PROLAÇÃO DE SENTENÇA DE MÉRITO. ATO QUE CARACTERIZA FRAUDE À EXECUÇÃO, INOPONÍVEL AO CREDOR. INEFICÁCIA RECONHECIDA. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO 1. Na hipótese, pretende o agravante a reforma da decisão e o conseqüente cancelamento ou suspensão do leilão designado para o dia 26/02/2016, sob o fundamento de que o bem constrito teria sido objeto de promessa de compra e venda para terceiro, no ano de 2013, não tendo o promitente comprador integrado a lide originária e tido a oportunidade de quitar o débito condominial. 2. Ocorre que o suposto negócio jurídico teria sido realizado em outubro de 2013, quando já havia sentença de mérito julgando procedendo o pedido autoral e, por conseqüente, condenando o réu a pagar a quantia de R\$78.896,90 (setenta e oito mil oitocentos e noventa e seis reais e noventa centavos), atualizada até abril de 2010. 3. Ora, ou o terceiro adquirente não agiu com a cautela necessária para a concretização do negócio jurídico, ou estava plenamente ciente da existência da ação judicial movida pelo condomínio para cobrança de débitos. Em qualquer hipótese, caracterizado está o instituto da fraude à execução, que torna o ato inoponível ao credor condominial. 4. Desse modo, não há o que se modificar na decisão agravada, a qual está muito bem fundamentada e verdadeiramente aliada com os princípios da efetividade da prestação jurisdicional e da lealdade processual, os quais devem ser exigidos das partes a fim de garantir o respeito aos direitos fundamentais das partes nas relações privadas. 5. Por fim, não há que se falar em chamamento ao processo do promitente comprador, haja vista que tal instituto somente tem cabimento na fase de conhecimento do processo. 6.

Diante do exposto, a decisão agravada deverá ser mantida, mantendo-se as datas anteriormente designadas para a realização do leilão. 7. Recurso a que se nega seguimento, com fulcro no art. 557, caput, do CPC. De ofício, determino que após a arrematação e quitação do débito condominial, o saldo do produto da venda fique indisponível, à disposição do Juízo, até que se resolva acerca da alegada preferência de crédito suscitada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora hipotecária do bem.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 19/02/2016

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ)

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br