
Arrematante de imóvel pode reservar parte do valor para quitar dívidas

O arrematante de um apartamento pode reservar parte do valor para quitar dívidas condominiais que não forem ressalvadas pelos editais. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. No caso, o imóvel foi alienado pela Justiça por conta de dívidas tributárias e de condomínio, e devidamente leilado.

De acordo com os autos, o homem que arrematou o apartamento pediu para que parte do valor proposto fosse destinada ao pagamento das dívidas. A outra parte, portanto, pagaria o apartamento. O Tribunal de Justiça de São Paulo, no entanto, negou o pedido. Disse não haver previsão legal para o pedido, e permitiu apenas que o dinheiro pagasse as dívidas tributárias. As condominiais deveriam ser pagas separadamente.

Mas, segundo o entendimento do TJ paulista, esses valores poderiam ser ressarcidos do dono anterior. Entretanto, deveria ser aberto outro processo para reclamar a quantia.

A relatora do caso no STJ, ministra Nancy Andrighi, não entendeu da mesma forma que os juízes do segundo grau. Para ela, mesmo que não haja previsão legal, é possível estender analogamente o que diz o artigo 130 do Código Tributário Nacional. O texto prevê que o titular da dívida do imóvel pode ser substituído por outro, desde que a quantia seja paga.

Na interpretação da ministra, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos é incompatível com o princípio da segurança jurídica. É preferível, diz, permitir a retenção a anular o leilão, conforme prevê o Código de Processo Civil. A tendência jurisprudencial, segundo Nancy, é acolher o mínimo possível as arguições de nulidade. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[REsp 1092605](#)

Date Created

09/08/2011