



Dinheiro de leilão pode quitar condomínio após arremate

O dinheiro arrecadado em leilão de imóvel pode ser utilizado para quitar a taxa de condomínio até a data de posse pelo arrematante. A decisão é do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que aplicou o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a responsabilidade pelo pagamento dessas taxas é de quem exerce a posse do imóvel.

No caso, uma imobiliária arrematou o imóvel que foi a leilão devido a dívidas do antigo proprietário com o condomínio. O leilão aconteceu em setembro de 2013, mas a imobiliária somente foi imitada na sua posse em janeiro de 2015.

Como as taxas de condomínio não foram quitadas nesse período, o antigo proprietário alegou que elas seriam de responsabilidade do arrematante, por isso não poderiam ser quitadas com o produto do leilão. A imobiliária, por sua vez, alegou que, apesar do arremate, o imóvel continuou na posse do antigo proprietário durante esse período.

Para defender tal tese, a imobiliária, representada pelo advogado **Raphael Cataldo Siston**, usou como analogia decisão anterior do Superior Tribunal de Justiça que trata do tema por ocasião da negociação de imóveis na planta. No caso citado, o STJ decidiu que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo permissionário comprador.

A 19ª Câmara Cível do TJ-RJ acolheu a tese da imobiliária e reconheceu a possibilidade de quitar os valores devidos a partir da arrematação com o dinheiro do leilão até a data que o arrematador tomou posse do imóvel. Isso porque nesse período o antigo proprietário residiu no apartamento.

"Como a imissão do arrematante na posse só aconteceu muito tempo depois, a parte agravada é responsável pelas obrigações condominiais vencidas e não satisfeitas naquele período", explicou a relatora, desembargadora Valéria Dacheux, sendo seguida pelos demais integrantes do colegiado.

O antigo proprietário ainda recorreu apresentando embargos de declaração e recurso especial. No entanto, ambos foram negados. Ao negar seguimento ao recurso especial, a desembargadora Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo, terceira vice-presidente do TJ-RJ, citou a decisão do STJ sob o rito dos recursos repetitivos que firmou tese sobre a responsabilidade pelos débitos condominiais.

Segundo a desembargadora, naquela ocasião, o STJ impôs a verificação da posse sobre a unidade imobiliária como regra a ser observada para a aferição da legitimidade passiva para responder por despesas condominiais.

"Assim, ao reconhecer que o executado permaneceu na posse do imóvel arrematado até a data de imissão na posse do arrematante e decidir que o débito vencido até a referida data deve ser deduzido do produto do leilão, o acórdão recorrido se alinhou ao referido precedente de observância obrigatória", concluiu.



Na avaliação do advogado Raphael Cataldo Siston, essa decisão poderá servir para que outros casos sejam julgados da mesma forma, aumentando o estímulo para aquisições de imóveis em leilões judiciais, que se dará de forma mais célere, além de deixar o imóvel livre de pendências até o momento da posse do adquirente.

Clique [aqui](#) e [aqui](#) para ler as decisões.

Date Created

25/09/2018