

Se sabia de dívida, arrematante responde mesmo sem estar no edital

Se o arrematante soube por outros meios da existência de débitos condominiais, a ausência dessa informação no edital da hasta pública não o isenta da responsabilidade pela dívida. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou recurso de um homem que alegava não ter sido informado de que o imóvel adquirido em leilão tinha parcelas de condomínio atrasadas.

Depois de vencer o leilão, ele solicitou a nulidade do negócio, alegando que não sabia dos débitos deixados pelo antigo proprietário devido à falta da informação no edital.

A relatora, ministra Nancy Andrighi, explicou que, no caso em análise, mesmo sem ter sido publicada a informação no edital, os interessados foram informados sobre as dívidas. Segundo ela, aqueles que não concordassem poderiam desistir do leilão.

“O tribunal de origem consignou que ‘o débito condominial, em que pese omitido no edital, chegou ao conhecimento do licitante adquirente por determinação judicial, através do leiloeiro’, bem como que está provado nos autos que ‘todos os licitantes tiveram ciência inequívoca da pendência de débitos de condomínio antes da arrematação’”, esclareceu a ministra.

Segundo Nancy, a obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como “obrigação *propter rem*”, sendo, portanto, garantida pelo imóvel que deu origem à dívida e estendendo-se, inclusive, ao seu adquirente em leilão.

A ministra frisou não ser possível responsabilizar o arrematante de um imóvel em leilão por eventuais encargos omitidos no ato estatal, por ser incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.

Porém, de acordo com ela, quando há ciência antecipada de que existem despesas condominiais aderidas ao imóvel, o arrematante deve assumir a responsabilidade pelo pagamento.

Ao negar o recurso, a relatora concluiu que não seria razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital, como pretendia o recorrente, “apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.523.696

Date Created

08/04/2019