



Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000

FLS.1/z

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0047135-47.2016.8.19.0000  
AGRAVANTE: PROPRIETÀ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
AGRAVADOS: ALEXANDRE GRANDE RAMALHO e outros  
RELATOR: DES. VALÉRIA DACHEUX**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMÓVEL LEVADO À PRAÇA. DECISÃO DO JUÍZO SINGULAR QUE INDEFERIU O PEDIDO DO ARREMATANTE. REQUERIMENTO DE QUE O PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO SEJA REALIZADO COM O VALOR ARREMATADO. DESPESAS CONDOMINIAIS DO PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO DOS AGRAVANTES NA POSSE DO IMÓVEL. PERÍODO DE 16 MESES EM QUE O IMÓVEL FOI UTILIZADO PELO EXECUTADO SEM O PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL. INCONFORMISMO DOS ARREMATANTES.**

- Assiste razão ao Agravante.
- De acordo com a norma do artigo 1.336, inciso I, e § 1º, do Código Civil, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais.
- Sabe-se que a natureza das cotas condominiais é *propter rem* decorrente da propriedade do imóvel.
- Convém salientar que o edital de praça é omissivo em relação aos débitos condominiais.
- Por outro lado, restou incontroverso nos autos deste instrumento que durante o período de 16 (dezesseis) meses entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse dos Arrematantes, o Agravado 2 – José Carlos Nascimento de Santana -, residiu no imóvel sem honrar os débitos condominiais.
- Considerando que o Agravante relata a existência de recursos disponíveis para o pagamento da dívida com a praça realizada, o que não é contestado pela parte Agravada, entendo que se mostra justo e razoável a





Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000

FLS.2/z

utilização destes recursos depositados em Juízo para a quitação das despesas condominiais vencidas no período que antecedeu a imissão do Arrematante na posse do imóvel.

- Concluo que a decisão merece reforma.
- **RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Agravo de Instrumento nº **0047135-47.2016.8.19.0000**, em que figuram como agravante **PRPRIETA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS**, sendo agravados, **ALEXANDRE GRANDE RAMALHO, ALZIRA MARIA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO e outros.**

Acordam, por **UNANIMIDADE** de votos, os Desembargadores que compõem a Décima Nona Câmara Cível do Tribunal do Estado do Rio de Janeiro, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Relatora.

### RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão proferida pela 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca que indeferiu o requerimento do Agravante, assim dispondo:

“Considerando que a arrematação de bem móvel ou imóvel é modo originário de aquisição, inexistindo, destarte, relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário, o arrematante é responsável pelas despesas condominiais que se vencerem após a arrematação, ainda que anteriores à imissão na posse, tendo em vista a natureza propter rem da dívida. Neste sentido, confira-se a jurisprudência colacionada: 0034906-89.2015.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO 1ª Ementa DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 10/07/2015 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DETERMINAÇÃO DE EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO E MANDADO DE IMISSÃO, COM OBSERVAÇÃO NO SENTIDO DE QUE A DÍVIDA DO IMÓVEL

Secretaria da Décima Nona Câmara Cível  
Rua Dom Manuel, 37, sala 233, lâmina III  
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010  
Tel.: + 55 21 3133-6309 – E-mail: [19cciv@tjrj.jus.br](mailto:19cciv@tjrj.jus.br)





Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000

FLS.3/z

OBJETO DA LIDE, APÓS A ARREMATAÇÃO, SERIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IRRESIGNAÇÃO. PRETENSÃO DE CUSTEIO DOS DÉBITOS EXISTENTES ATÉ A IMISSÃO NA POSSE DO BEM COM O PRODUTO DO LEILÃO. NOVO ADQUIRENTE QUE RESPONDE PELO PAGAMENTO DO IPTU E DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, A PARTIR DO MOMENTO DA AQUISIÇÃO EM HASTA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. OBRIGAÇÕES PROPTER REM. PRECEDENTES DO C. STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO, AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. Destarte, indefiro o requerido às fls. 648/652, quanto as despesas condominiais posteriores a arrematação. Outrossim, reitere-se o ofício de fls. 662...”

Recorre o Agravante aduzindo, **em síntese**, que entre a data da hasta pública (06/09/2013) e a efetivação da imissão na posse do imóvel pelo arrematante (29/01/2015) os executados permaneceram usufruindo do imóvel sem qualquer tipo de contraprestação, por um período de 16 meses.

O Agravante alega que pleiteou que os débitos condominiais vencidos, entre a data da hasta pública e a data da imissão de posse, fossem quitados com o saldo do produto do leilão, que ainda se encontra depositado em conta judicial.

Sustenta que não parece razoável que a arrematante responda pelas despesas de manutenção do bem antes da imissão na posse, quando ainda existe saldo do produto da arrematação, e que será devolvido aos executados, proporcionando evidente enriquecimento sem causa dos verdadeiros responsáveis pela dívida.

Ressalta que os executados permaneceram no imóvel sem pagar o condomínio por um período de 16 meses, entre a data da arrematação e a data da imissão de posse, o que ocorreu por morosidade judiciária, e gerando uma dívida de aproximadamente R\$30.000,00.

Requer o efeito suspensivo e a reforma da decisão a fim de que as cotas condominiais entre a data da hasta pública e a data da imissão na posse do imóvel pela arrematante, sejam quitadas com o produto da arrematação.

Deferido o efeito suspensivo às fls.18/19.

Contrarrazões do Condomínio às fls. 22/34 pela manutenção da decisão agravada.



Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000

FLS.4/z

Contrarrazões do Agravado – Alexandre Grandi Ramalho – fls. 41/46, pela manutenção da decisão agravada.

Ofício do Juízo *a quo*, mantendo a decisão recorrida, às fls. 48/51.

### VOTO

O recurso é tempestivo e presentes os requisitos de admissibilidade.

De acordo com a norma esculpida no artigo 1.336, inciso I e § 1º do Código Civil, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, *in verbis*:

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;  
(...)*

*§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”*

Destarte, sabe-se que a obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum – assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel – qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida.

Consoante a Jurisprudência do STJ é de responsabilidade do arrematante a obrigação de pagar as despesas condominiais anteriores à imissão na posse, nesse sentido confira-se o julgado:

***AgRg no AREsp 52.681/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012***

***“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO IMPROVIDO.***

***1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, constitui a dívida condominial obrigação propter rem, respondendo o novo adquirente pelas cotas a partir do momento***



**Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000**

FLS.5/z

*da arrematação do imóvel, ainda que anteriores à imissão na posse. Precedentes.*

*2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1370434 / RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJ 06/11/2014, DJe 14/11/2014)*

**AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação. 2.- Os Agravantes não trouxeram qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido.**

No entanto, restou incontroverso, nos autos deste instrumento que, durante o período de 16 (dezesesseis) meses entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse do Arrematante, os Agravados residiram no imóvel sem honrar os débitos condominiais.

Considerando que o Agravante relata a existência de recursos disponíveis para o pagamento da dívida, com o leilão realizado, se mostra justo e razoável a utilização destes recursos depositados em Juízo para a quitação das despesas condominiais vencidas no período que antecedeu a imissão do arrematante na posse do imóvel.

Neste sentido são os julgados a seguir colacionados:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). CONCEIÇÃO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARÃES PENA - Julgamento: 01/06/2016 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL**

Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Fase de execução de sentença que julgou procedente o pedido. Decisão interlocutória na qual o Douto Juízo Singular, dentre outros, determinou a expedição de mandado de pagamento do valor depositado em Juízo em favor do condomínio Exequente. Inconformismo do Executado. Entendimento desta Relatora quanto à manutenção da decisão interlocutória vergastada. Isso porque deve-se levar em consideração que após a prolação da sentença transitada em julgado, as cotas condominiais continuaram vencendo, sendo certo que o Executado permaneceu

Secretaria da Décima Nona Câmara Cível  
Rua Dom Manuel, 37, sala 233, lâmina III  
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010  
Tel.: + 55 21 3133-6309 – E-mail: [19cciv@tjrj.jus.br](mailto:19cciv@tjrj.jus.br)





**Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000**

FLS.6/z

residindo no imóvel por um período de aproximadamente 05 (cinco) anos compreendido entre a arrematação e a imissão do Arrematante na posse do bem, sem, contudo, efetuar a quitação dos respectivos débitos condominiais. Ou seja, o Executado se beneficiou indevidamente do imóvel em questão, nele permanecendo por longo período e sem efetuar o pagamento das quotas condominiais que se venceram entre a citada arrematação e a imissão do arrematante na posse do bem. Justo e razoável se mostra o decisum na parte em que permitirá a utilização dos valores depositados pelo Executado para a quitação das despesas condominiais vencidas no período em que continuou na posse do bem. Além disso, não se pode olvidar que a manutenção da decisão agravada prestigiará os Princípios da Razoabilidade, da Economia e da Celeridade Processuais, evitando-se o ajuizamento de outra demanda para a cobrança de valores efetivamente devidos pelo Executado e que já se encontram depositados nos autos principais. CONHECIMENTO DO RECURSO E DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

**0046415-80.2016.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES - Julgamento: 31/01/2017 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMÓVEL LEVADO À PRAÇA. DECISÃO DO JUÍZO SINGULAR QUE INDEFERIU O PEDIDO DO CONDOMÍNIO PARA O LEVANTAMENTO DE QUANTIA REFERENTE ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS DO PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO DOS AGRAVANTES NA POSSE DO IMÓVEL. PERÍODO DE 10 MESES EM QUE O IMÓVEL FOI UTILIZADO PELO EXECUTADO SEM O PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL. INCONFORMISMO DOS ARREMATANTES. -A meu ver, assiste razão aos Agravantes. -De acordo com a norma do artigo 1.336, inciso I, e § 1º, do Código Civil, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais. - Sabe-se que a natureza das cotas condominiais é propter rem decorrente da propriedade do imóvel. - Com efeito, esta Relatoria tem ciência de que a jurisprudência do C. STJ se consolidou no sentido de que é da responsabilidade do Arrematante a obrigação de pagar as despesas condominiais anteriores à imissão na posse. - No entanto, convém salientar que o edital de praça é omissivo em relação aos débitos condominiais. - Por outro lado, restou incontroverso nos autos deste instrumento que durante o período de 10 (dez) meses entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse dos Arrematantes, o Agravado 2 *ç* José Carlos Nascimento de Santana -, residiu no imóvel sem honrar os débitos condominiais. - Considerando que os Agravantes relatam a existência de recursos disponíveis para o pagamento da dívida com a praça realizada, o que não é contestado pela parte Agravada, entendo que se mostra justo e razoável a utilização destes recursos depositados em Juízo para a quitação das

Secretaria da Décima Nona Câmara Cível  
Rua Dom Manuel, 37, sala 233, lâmina III  
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010  
Tel.: + 55 21 3133-6309 – E-mail: [19cciv@tjrj.jus.br](mailto:19cciv@tjrj.jus.br)





**Agravo de Instrumento nº 0047135-47.2016.8.19.0000**

FLS.7/z

despesas condominiais vencidas no período que antecedeu a imissão dos Arrematantes na posse do imóvel. - Concluo que a decisão merece reforma. - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

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.

Ademais, verifica-se que ainda não houve o levantamento total do que fora arrecadado com a hasta pública, portanto, não há prejuízo para qualquer das partes.

Desse modo, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO AO RECURSO** e reformar a decisão agravada a fim de que o valor devido de condomínio, entre a data da arrematação e a imissão de posse, seja levantado do montante apurado no Leilão.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2017

**VALÉRIA DACHEUX**  
**Desembargador Relator**