

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso	AGRAVO DE INSTRUMENTO .
Tribunal	TJRJ
Relator	Sérgio Cavalieri Filho

BANCO — HIPOTECA - COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - CRÉDITO HIPOTECÁRIO -
PREFERÊNCIA - ART. 527/CPC

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ RELATOR DA ...ª CÂMARA CÍVEL DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO... ..., situado nesta Capital, na Rua ..., n.º ..., por intermédio de sua procuradora judicial infra-assinada, inscrita na OAB...sob o nº ..., com escritório nesta Capital, na rua ..., conj. ..., onde recebe intimações, vem muito respeitosamente perante esse Egrégio Tribunal, com fulcro no artigo 527 e segs. do Código de Processo Civil, apresentar CONTRA-RAZÕES AO AGRAVO DE INSTRUMENTO n.º ... Interposto pelo ..., contra a respeitável decisão do MM. Juiz de Direito da ... Vara Cível desta Capital, nos autos nº ..., o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS Ingressou o ora Credor, perante o douto Juízo de Direito da ...ª Vara Cível desta Capital, com ação de Sumária de Cobrança contra... objetivando o recebimento das taxas de condomínio em atraso. Na audiência de conciliação foi realizado acordo, o qual não foi cumprido pelos réus. Os réus foram citados para pagamento em 24 horas, não o fazendo. O apartamento que deu causa às taxas de condomínio em débito foi penhorado (fls.). Novo acordo foi realizado (fls.), o qual não foi cumprido totalmente pelos réus. A ação teve prosseguimento, com a elaboração da conta geral (fls.), e com a avaliação do bem penhorado (fls.). O autor concordou com o cálculo e com a avaliação, requerendo a intimação do credor hipotecário acerca da penhora realizada. O Banco ... requereu a preferência no produto de eventual arrematação do bem, e em pedido alternativo, o levantamento da penhora. O juiz "a quo" indeferiu o pedido do Banco ... de preferência em futura arrematação, tendo o credor hipotecário apresentado o presente agravo de instrumento. II - DAS RAZÕES DO AGRAVADO A respeitável decisão de fls.. dos autos de Sumária de Cobrança (fls. e segs. do agravo), que indeferiu o pedido do ... de preferência em futura arrematação, deve ser integralmente mantida. O MM. Juiz "a quo" fundamentou sua decisão baseando-se no critério da anterioridade da penhora, discorrendo que: "Isso porque, assim não se interpretando, frustraria a concretização do direito amparado no processo executivo, e mais, o tornaria inócuo e desprovido do poder sancionatório do Estado, extirpando a segurança jurídica do credor - mesmo que com inauguração de atos expropriação". A decisão também foi fundamentada na situação dos dois credores, caracterizando-se a relação do Banco... como de consumo, considerando que almeja assegurar o adimplemento de contrato de financiamento, enquanto que o condomínio pretende o recebimento do valor das taxas. Foi analisada também a questão que o credor hipotecário até o momento não ajuizou a competente execução, não tendo iniciativa de estancar o débito existente. PREFERÊNCIA NO PAGAMENTO DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO É importante salientar que as dívidas de condomínio seguem sempre o imóvel, tidas "propter rem", respondendo o imóvel na sua totalidade pelo débito, não havendo prioridade no pagamento do credor hipotecário, ante ao crédito do condomínio, sendo este o entendimento dos tribunais: DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DO IMÓVEL HIPOTECADO - ARREMATAÇÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ART. 649 - ART. 826 - C.P.C. - Hipoteca. Despesas Condominiais. Execução do Imóvel Hipotecado. Possibilidade. Extinção da Hipoteca Pela Arrematação. Preferência do Crédito do Condomínio. Conclui-se pela possibilidade da execução de imóvel hipotecado, destinada ao pagamento de dívida condominial, tendo em vista que a única exigência que a lei faz, para a validade da sua venda judicial, é a notificação do

respectivo credor. Conquanto tenha o artigo 849, VII, do Código Civil suscitado algumas dúvidas inicialmente, dando margem a que alguns sustentassem que só a arrematação efetuada no próprio executivo hipotecário extingue a hipoteca, doutrina e jurisprudência modernas firmaram-se no sentido de que a extinção também se verifica em qualquer venda efetuada em hasta pública, desde que regularmente notificado o credor hipotecário, sub-rogando-se o gravame no produto da arrematação. As despesas condominiais não constituem dívida do proprietário condômino, mas sim encargos da própria coisa, na medida em que decorrem de despesas necessárias à sua conservação e subsistência. São gravames propter rem, estabelecidos para a preservação do conjunto condominial, pelo que acompanham a coisa e são por ela garantidos, seja quem for o seu dono. Destarte, em caso de execução por déb