
DÉBITO CONDOMINIAL — SE ESTÁ O CREDOR A ELE OBRIGADO**RESUMO**

- ... PEDRO VASCONCELLOS, in "Execução Extrajudicial e Judicial do Crédito Hipotecário no Sistema Financeiro da Habitação", Livraria Francisco Alves Editora S/A, 1976, págs. 66/67, assinala: -
..... "Há de distinguir-se a figura do adquirente que compra determinado imóvel, por livre escolha, voluntariamente, por compra e venda, do adquirente-credor que o adquire, não voluntariamente, mas ex officio por arrematação, adjudicação ou dação. "O adquirente voluntário pode deixar de comprar o imóvel por sabê-lo onerado com débito de condomínio. "O adquirente ex officio, credor hipotecário, ao contrário, está vinculado àquele imóvel a si hipotecado e, sem escolha, onerado ou não, é obrigado a adquiri-lo por arrematação, adjudicação ou dação in solutum, na falta de interesse de terceiros. "O adquirente voluntário pode exercer uma opção, enquanto o adquirente ex officio, credor hipotecário, não. Disso resulta, inegavelmente, que deve ser observada e, mais, acentuada essa distinção de figuras de adquirentes: o não credor e o credor hipotecário. "Quando a Lei nº 4.591/64 fala no seu artigo 4º, parágrafo único, que o adquirente responde pelo débito do alienante, em relação ao condomínio, não pode, direta ou indiretamente, atingir a figura do adquirente-credor-hipotecário. "Nem poderia fazê-lo, S. M. J., uma vez que, os direitos do credor hipotecário, adquirente ou não, estão definidos no Código Civil, que o posiciona, na hierarquia dos credores, como privilegiado em relação ao crédito quirográfico. "Assim, entendo que o credor hipotecário que se torna adquirente por execução do contrato hipotecário ou pela dação não está obrigado a responder pelo débito do alienante, alienante esse que, no caso, é devedor hipotecário e que se vê despojado do seu imóvel não por uma compra e venda, mas por aqueles outros meios, decorrentes de execução. "Como salientei, o Código Civil, expressa e claramente, definiu os direitos do credor hipotecário e devem ser eles respeitados em toda a sua plenitude em quaisquer condições. "A vingar, também para o adquirente-credor, hipotecário, o critério estabelecido no parágrafo único do art. 4º da lei em referência, a sua figura tornar-se-ia insustentável, pelo menos nos casos em que o valor do débito do condomínio seja de certo vulto. "Seria jurídico essa pessoa, que já é credora de certa importância ter de dispendar mais ainda como credora hipotecária de 1º grau, após executar o seu crédito, quando o Código Civil não o obriga a tanto? "Obviamente não. Ac. de 18-12-1990 Jurisprudência Catarinense - 3º e 4º Trim. de 1990 - Nº LXVII - Pág. 132. EMFOR 523

EMENTA

Executado o contrato hipotecário, despojado o devedor do imóvel em virtude de dívida garantida por crédito privilegiado, e não por compra e venda, não está o credor obrigado a responder pelo débito condominial, sendo inaplicável, à hipótese, o art. 4º da Lei nº 4.591/64.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Catarinense