

Execução - Arrematação do bem - Crédito obtido - Preferência do crédito condominial sobre o hipotecário - Cabimento

Ementa: Agravo de instrumento. Execução. Crédito obtido com a arrematação do bem. Preferência do crédito condominial sobre o hipotecário. Cabimento. Decisão mantida.

- Tratando a dívida cobrada de débito decorrente de taxa condominial, sobre o valor do crédito obtido com a arrematação do bem tem preferência o condomínio, ora agravado, em detrimento, até mesmo, do crédito hipotecário que pretende defender a agravante, já que o inadimplemento perante o condomínio levará, inegavelmente, à desvalorização do próprio imóvel objeto da hipoteca.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0145.03.062467-3/003 - Comarca de Juiz de Fora - Agravante: CEF - Caixa Econômica Federal - Agravados: Condomínio do Edifício Centro Empresarial Alber Ganani, José Raimundo de Souza Meneguelli e outro - RELATOR: DES. BATISTA DE ABREU

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Batista de Abreu, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 3 de março de 2011. - *Batista de Abreu* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. BATISTA DE ABREU - CEF - Caixa Econômica Federal interpõe agravo de instrumento contra decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível de Juiz de Fora, que, na ação de execução ajuizada por Condomínio do Edifício Centro Empresarial Aber Ganani, em face de José Raimundo de Souza Meneguelli, que determinou a expedição de alvará para levantamento da importância devida, obtida com a arrematação, ao condomínio requerente, ao entendimento de que tem este preferência de crédito em detrimento do credor hipotecário, em se tratando de crédito proveniente de débito condominial.

Argumenta a agravante, em síntese, que deve ser respeitada a preferência de crédito da Caixa, com base nos arts. 333, II; 958; 961 e 1.422 do novo Código Civil e arts. 709, II, e 711 do CPC.

Pedido de efeito suspensivo deferido à f. 49-v.-TJ.

Contraminuta às f. 53/57, com óbvias infirmações ao recurso aviado.

Conheço do recurso, porque se acham presentes as condições de admissibilidade, para, no entanto, negar-lhe provimento.

Como se sabe, a responsabilidade do condômino perante o condomínio constitui obrigação *propter rem*, ou seja, própria da coisa, já que objetiva assegurar a conservação do próprio bem. Assim, o descumprimento dessa obrigação pelo devedor poderia, até mesmo, comprometer a existência do imóvel, tendo em vista se tratar de valores destinados à sua manutenção, conservação e também melhoria.

Por essa razão, tem-se que, como é pacífico o entendimento da jurisprudência, os débitos dessa natureza devem ter preferência àquele que deu ensejo à hipoteca que recai sobre o mesmo imóvel, no caso, objeto de penhora regularmente constituída nos autos principais.

Nesse sentido, já decidiu este eg. Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento. Execução. Despesas condominiais. Preferência. Credor hipotecário. Não ocorrência. - Os débitos condominiais têm preferência sobre os valores que dão azo a crédito hipotecário sobre bem objeto de penhora, visto que recaem sobre a própria coisa constrita, devendo o credor hipotecário perceber o resultado de eventual arrematação judicial após descontados os valores relativos ao condomínio (TJMG - Ag. 1.0024.05.815977-3/002 - Rel. Desembargador Domingos Coelho - pub. em 24.05.2010).

Ementa: Agravo de instrumento. Penhora. Imóvel objeto de hipoteca. Resultado da arrematação. Direito do credor hipotecário. Desconto dos débitos condominiais. - Os débitos condominiais têm preferência sobre os valores que dão azo a crédito hipotecário sobre bem objeto de penhora, visto que recaem sobre a própria coisa constrita, devendo o credor hipotecário perceber o resultado de eventual

arrematação judicial após descontados os valores relativos ao condomínio (TJMG - Ag. 1.0024.00.050025-6/001 - Rel. Desembargador Otávio Portes - pub. em 24.08.2007).

Portanto, como muito bem decidiu o ilustre Magistrado *a quo*, tratando-se de dívida cobrada por inadimplemento condominial, sobre o valor do crédito obtido com a arrematação do bem, tem preferência o condomínio, ora agravado, em detrimento, até mesmo, do crédito hipotecário que pretende defender a agravante, já que, como dito, o inadimplemento perante o condomínio levará, inegavelmente, à desvalorização do próprio imóvel objeto da hipoteca.

A agravante, quanto ao valor remanescente do crédito da agravada, deverá pleitear o seu direito em procedimento próprio.

Com tais fundamentos, nego provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Custas, pelo agravante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA e OTÁVIO PORTES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.