

30ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO
No.1058698- 0/0

Comarca de SÃO PAULO 26.V.CÍVEL
Processo 118545/01

AGVTE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EXECUTIVE TOWER
AGVDO NEVTON OLIVEIRA ROCHA
E S/M
KATHARINA SCHLOGEL OLIVEIRA ROCHA
PARTE(S) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os desembargadores desta turma julgadora da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, deram provimento ao recurso, por votação unânime.

Turma Julgadora da 30ª Câmara
RELATOR : DES. ANDRADE NETO
2º JUIZ : DES. LUIZ FELIPE NOGUEIRA JUNIOR
3º JUIZ : DES. ORLANDO PISTORESI
Juiz Presidente : DES. MARCOS RAMOS

Data do julgamento: 11/10/06



DES. ANDRADE NETO
Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 1

30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravado de Instrumento nº. 1058698-00/0

Agravante: Condomínio Edifício Executive Tower**Agravado:** Nevtton Oliveira Rocha e s/m.**Parte:** Caixa Econômica Federal - CEF**Comarca:** São Paulo - 26ª Vara Cível (Autos n.º 118545/01)*COBRANÇA DE VERBAS CONDOMINIAIS -
PREFERÊNCIA SOBRE CRÉDITO HIPOTECÁRIO*

Contribuição condominial é obrigação propter rem, transmitindo-se ao adquirente do imóvel, ainda que a aquisição tenha se operado judicialmente. Desse modo, se adjudicado o imóvel em execução promovida pelo credor hipotecário, cumprir-lhe-ia satisfazer tal obrigação. Se assim é, seria de todo ilógico que, realizada execução por credor de cotas condominiais, operada a arrematação e depositado o valor do bem, pudesse o credor hipotecário levantar seu crédito antes de satisfeita a dívida condominial. O crédito condominial há, portanto, que preferir ao hipotecário

*AGRAVO PROVIDO***VOTO N.º 2910**

Inconformada com a decisão que conferiu preferência ao crédito hipotecário, em detrimento de seu crédito, agravou o Condomínio, pretendendo a inversão do julgado, argumentando, em síntese, ser o obrigação *propter rem* e, portanto, inerente ao próprio imóvel, sua satisfação prevalece ao crédito hipotecário.

O recurso foi recebido no duplo efeito, com resposta da Caixa, pugnando pela manutenção da decisão, pois fundada nos arts.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº. 1058698-00/0

1.422 e 958 do CC e os arts. 709 e 711 a 714 do CPC, que estabelecem a hipoteca como direito real de garantia e a sua preferência ao crédito pessoal do condomínio.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Situa-se a discussão em aferir se o crédito hipotecário goza ou não de preferência sobre o crédito oriundo de despesas condominiais.

O dever de pagar as despesas condominiais tem natureza *propter rem*. Como cediço, o devedor, nesta espécie de obrigação, é identificado em razão da relação de direito real que mantém com a coisa, de sorte que, se houver transmissão do direito, seja por cessão, venda, sub-rogação, arrematação ou adjudicação, a obrigação caberá ao adquirente. É, inclusive, o que dispõe o art. 1.345 do novo Código Civil.

Desse modo, se o credor hipotecário, em execução por ele promovida, viesse a adjudicar o imóvel, cumprir-lhe-ia o dever de satisfazer as cotas condominiais em atraso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento nº. 1058698-00/0

Ora, se assim é, realizada execução por credor de cotas condominiais, não faz sentido lógico que, operada a arrematação do imóvel e depositado seu valor, pudesse o credor hipotecário levantar seu crédito antes de satisfeita a dívida condominial.

Assim, seguindo essa linha de raciocínio, há que se concluir que o crédito condominial prefere ao crédito hipotecário.

Ressalte-se, ainda, consoante já proclamou o Superior Tribunal de Justiça, que *“As quotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo indispensáveis à integridade do próprio crédito hipotecário, inevitavelmente depreciado se a garantia perder parte do seu valor; pagamento preferencial, nesse contexto, das quotas de condomínio. Recurso Especial não conhecido.”*(REsp 208896/RS, Relator Ministro Ari Pargendler, 3ª Turma, por unanimidade, DJ 19.12.2002 p. 361).

No mesmo sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 711 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

O comando inserido no artigo 711 do Código de Processo Civil não constitui regra absoluta, na medida em que o crédito condominial prefere, inclusive, ao hipotecário, pois, em havendo, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

30ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº. 1058698-00/0

perecimento da unidade condominial, de nada adiantará a garantia. Recurso não provido.”(REsp 315963/RJ, Relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa, 6ª Turma, por unanimidade, DJ 16.11.2004, p. 333).

Por fim, frise-se não haver nenhuma violação aos dispositivos relacionados pela Caixa Econômica Federal, cuja aplicação não se subsume à espécie em razão das peculiaridades anteriormente suscitadas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso**, para cassar a decisão impugnada e estabelecer a preferência do crédito condominial.


ANDRADE NETO
Relator