

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº
0025944-77.2015.8.19.0000
EMBARGANTE: PROPRIETÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
EMBARGADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO QUADRA DAS ENSEADAS
EMBARGADO: JOSE CARLOS GONCALVES
RELATORA: DES. LÚCIA MARIA MIGUEL DA SILVA LIMA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Existência de omissão quanto a distinção existente entre a verba considerada "crédito do autor" e a totalidade do valor executado. O "crédito do autor" mencionado nos editais de praça, no auto de arrematação, bem como na decisão acima transcrita deve ser lido como o valor da dívida condominial, que possui natureza de dívida *propter rem* e deve ser satisfeita através do resultado da arrematação do imóvel. Já a verba honorária, de natureza pessoal, não deve ser considerada como de responsabilidade do arrematante, mas do réu da ação, devedor do condomínio, quem deu causa ao ajuizamento da demanda. EMBARGOS ACOLHIDOS.

Vistos, relatados e discutidos estes Embargos de Declaração nos autos do Agravo de Instrumento nº 0025944-77.2015.8.19.0000, em que figuram como partes os acima nomeados.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento aos presentes embargos.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2017

LÚCIA MARIA MIGUEL DA SILVA LIMA
Desembargadora Relatora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº
0025944-77.2015.8.19.0000

EMBARGANTE: PROPRIETÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

EMBARGADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO QUADRA DAS ENSEADAS

EMBARGADO: JOSE CARLOS GONCALVES

RELATORA: DES. LÚCIA MARIA MIGUEL DA SILVA LIMA

VOTO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos às fls. 206/217, através do qual alega o embargante que acórdão se encontra eivado de omissão, uma vez que não teria considerado que o auto de arrematação não faz menção à responsabilidade do arrematante em relação a integralidade do debito exequendo, e que houve evidente violação ao art. 686, V do CPC 1973, uma vez que não estava previsto no edital que o arrematante poderia ser responsabilizado pela integralidade do débito exequendo. Afirma, ainda, que o acórdão não observou o disposto nos artigos 23 da lei federal 8.906/94, nos artigos 395 e 629 do CC, nos artigos 489, I, e 932, IV, alíneas A e B, do CPC 2015, e no art. 686, V, do CPC 1973, vigente à época da confecção do edital.

Requer o conhecimento e provimento dos embargos de declaração, para suprir as omissões verificadas na decisão.

É o relatório. Passo a decidir.

Assiste razão ao embargante.

Conforme apontado no acórdão, iniciada a fase executiva do feito, sem que o executado tenha quitado voluntariamente o valor da condenação, foi determinada a penhora do imóvel objeto da demanda.

De acordo com a documentação acostada no agravo de instrumento, verifica-se que foram publicados os editais de praça às fls. 691/692, com a especificação de que o imóvel seria vendido judicialmente livre de débito de IPTU e taxas, desde que o produto da arrematação comportasse, após satisfeito o crédito do autor, ficando, ressalvada, ainda, a ciência da arrematante de que no caso da não satisfação da integralidade do débito, seria de sua responsabilidade arcar com os mesmos.

Da mesma forma, restou expressamente ressalvada no auto de arrematação de fls. 695, que o imóvel fora "(...) vendido livre de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o artigo 130 do CTN, desde que o produto da venda comporte, após satisfeito o crédito do autor. Caso contrário, fica ciente o arrematante que arcará com os mesmos".

Verifica-se, ainda, que, às fls. 848, fora proferida decisão nos seguintes termos:

"Expeça-se mandado de pagamento ao arrematante no valor de R\$ 381,67, referente à taxa de incêndio, conforme o referido auto, devendo o seu pagamento ser comprovado nos autos. Expeça-se mandado de pagamento em nome da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro para quitação dos débitos do imóvel arrematado, no valor de R\$ 69.950,05, conforme fls. 836, intimando-o pessoalmente para proceder ao pagamento, e comprovando o mesmo em Juízo no prazo de cinco dias. Após, com a quitação do Município, expeça-se mandado de pagamento do saldo em favor do credor, devendo este trazer aos autos planilha com a diferença ainda devida, considerando o valor levantado, atualizado, a qual será arcada pelo arrematante, diante dos termos do auto de fls. 695, a seguir transcritos, em parte: '...que o imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o art. 130 do CTN, desde que o produto da venda comporte, após satisfeito o crédito do autor. Caso contrário, fica ciente o arrematante que arcará com os mesmos.'

No acórdão embargado, acolheu-se a tese formulada no sentido de que a referida decisão teria confirmado a responsabilidade da arrematante quanto a satisfação da totalidade do valor executado.

Necessário observar, contudo, que, ao contrário do entendimento adotado no acórdão, a referida decisão consignou que o imóvel seria vendido livre de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o art. 130 do CTN, desde que o produto da venda comportasse, após satisfeito o crédito do autor, portanto, do condomínio.

Como ressaltado pelo embargante, o que pretende o agravante, na verdade, é atribuir ao arrematante do imóvel a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios, sustentando, para tanto, que a referida verba integraria o montante apontado como "crédito do autor".

Todavia, importa frisar que o "crédito do autor" mencionado nos editais de praça, no auto de arrematação, bem como na decisão acima transcrita deve ser lido como o valor da dívida condominial, que possui natureza de dívida *propter rem* e deve ser satisfeita através do resultado da arrematação do imóvel. Já a verba honorária, de natureza pessoal, não deve ser considerada como de responsabilidade do arrematante, mas do réu da ação, devedor do condomínio, quem deu causa ao ajuizamento da demanda.

Note-se que o imóvel foi arrematado por R\$ 520.000,00, valor suficiente satisfazer o crédito do autor, referente ao débito condominial no valor de cerca de R\$ 415.000,00, bem como para quitar todos os débitos tributários, referente ao IPTU e a taxa de incêndio, de cerca de R\$ 75.000,00.

Sendo assim, verifica-se que os presentes embargos merecem acolhida, para que seja sanada a omissão acima pontuada e negado provimento ao agravo de instrumento, mantida, inclusive a multa arbitrada a título de litigância de má-fé, diante de todo o tumulto processual causado pelo agravante, que tentou alterar a verdade dos fatos.

Posto isso, voto pelo provimento dos embargos, para reformar o acórdão embargado e negar provimento ao agravo de instrumento.

É como voto

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2017

LÚCIA MARIA MIGUEL DA SILVA LIMA
Desembargadora Relatora