

O NOVO ART. 908 § 1º DO CPC/15 E A NECESSIDADE DE CONSTAR NO EDITAL DE LEILÕES JUDICIAIS DE IMÓVEIS

Recentemente, mais precisamente, em 14 de agosto de 2019, o Superior Tribunal de Justiça proferiu decisão no sentido de que o arrematante será responsabilizado pelos valores de condomínios em atraso, mesmo antes de ocorrer a arrematação, quando constar no edital referido ônus.

Pois bem, a decisão do STJ que tratou da matéria restou tombada pelo **REsp 1672508**¹.

O argumento utilizado no referido julgado para que o arrematante fosse responsabilizado pelos débitos condominiais, mesmo antes da arrematação, foi pela natureza jurídica da dívida, ou seja, uma dívida por causa da coisa (imóvel), a dívida chamada de *propter rem*.

As dívidas *propter rem* são aquelas que derivam da coisa, tendo como exemplos dívidas condominiais e dívidas de IPTU.

Nas palavras do Ministro relator Paulo de Tarso Sanseverino, referindo-se a dívida *propter rem* no referido REsp 1672508, expressou-se da seguinte forma:

*"A obrigação de pagar a taxa condominial surge do liame entre uma pessoa e uma coisa – no caso, o imóvel arrematado. Logo, se o direito no qual se funda é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for a forma de transferência", afirmou o relator.*²

É de se frisar que o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, sempre foi no sentido de que o arrematante seria responsável pelas dívidas condominiais, desde que referido ônus constasse no Edital.

1

<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1821037&tipo=0&nreg=201701142741&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190801&formato=PDF&salvar=false>

² <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Arrematante-de-imovel-e-responsavel-pelo-pagamento-das-despesas-condominiais-vencidas.aspx>

Todavia, no caso concreto, segundo o arrematante, não havia no edital a informação de que o imóvel que estava sendo levado a Leilão possuía dívidas condominiais, porém, se provou no processo que o arrematante tinha plena ciência de que o imóvel possuía dívidas condominiais e, por essa razão, a dívida recaiu sobre ele.

No entanto, o que deixou de ser analisado no referido julgado do STJ, muito por não ter sido ventilado pela parte arrematante, foi o artigo 908, § 1º do CPC/15. Tal artigo, ainda não havia entrado em vigor quando da arrematação, pelo que, o referido dispositivo, trouxe inovação na matéria de leilões, principalmente com relação as dívidas condominiais ou *propter rem*.

O Artigo 908, § 1º do CPC/15³ nos diz:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.(grifou-se)

Ou seja, restou positivada regra no ordenamento jurídico quanto as dívidas condominiais nos leilões judiciais, trazendo maior segurança aos arrematantes, pois agora as dívidas de condomínio sub-rogar-se-ão sobre o produto da arrematação.

Aludida redação do dispositivo processual trouxe a mesma ideia, já positivada, do art. 130 parágrafo único do Código Tributário Nacional, onde as dívidas tributárias de natureza *propter rem* (dívidas do bem - IPTU), sub-rogam-se pelo produto da arrematação, sendo este o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, conforme julgado (STJ, 1ª Turma, AgRG no AREsp 718.813/SP, rel. Ministro Benedito Gonçalves⁴)

³ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm

⁴

<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201501259769&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>

Dessa forma, o artigo 130 parágrafo único do CTN já havia estabelecido a sub-rogação das dívidas tributárias de natureza *propter rem*, sendo que o Legislador processualista buscou redação análoga com o Código Tributário, senão vejamos:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.(grifou-se)

Nesse sentido, com relação as dívidas fiscais, o STJ já formou posicionamento de que o arrematante não será responsável pelos tributos inadimplidos até a arrematação do imóvel.

Nessa linha de pensamento o Doutrinador Daniel Amorim Assumpção Neves, nos diz:

“(...) o adquirente, portanto, não é responsável pelos tributos inadimplidos até a arrematação do bem porque tais créditos relativos a impostos decorrentes da propriedade sub-rogam-se sobre o valor preço quando arrematados, alienados ou adjudicados (STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp 605.272/MG, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 09/12/2014, Dje 15/12/2014), ou seja, o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade (STJ, 2ª Turma, Resp 1.179.056/MG, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07/10/2010, Dje 21/10/2010(...))⁵

Seguindo a mesma lógica, com relação ao que dispõe o novo artigo 908, § 1º do CPC/15, muito provavelmente tenderá a modificar a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, deixando de atribuir ao arrematante a responsabilidade das dívidas condominiais consolidadas antes da arrematação, como ocorre com as dívidas Tributárias de mesma natureza, a fim de garantir uma maior eficiência ao instituto da arrematação, preservando os princípios da segurança jurídica e da confiança jurisdicional.

⁵ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Código de Processo Civil Comentado. 4ª ed. – Salvador: ED. JusPodivm, 2019. 1542/1543 p.

De qualquer modo, até que não tenhamos um posicionamento quanto a referida questão perante o Tribunal Superior, por cautela, recomenda-se que antes de arrematar um imóvel, imperioso verificar se o art. 908, §1º do CPC/15, bem como o art. 130, parágrafo único do CTN, encontram-se presentes no Edital. Tal medida de cautela será para que o arrematante não se responsabilize desses possíveis encargos, devendo, por óbvio constar no edital que a arrematação ocorrerá livre de ônus e gravames, conforme os artigos supracitados.