

UNIVERSIDADE TUIUTI DO PARANÁ

ACIR RIBEIRO DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO TRIBUTÁRIA:
ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA E USUCAPIÃO**

CURITIBA

2018

ACIR RIBEIRO DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO TRIBUTÁRIA:
ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA E USUCAPIÃO**

Trabalho apresentado ao Curso de Direito da Universidade Tuiuti do Paraná, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Jorge de Oliveira Vargas

CURITIBA

2018

TERMO DE APROVAÇÃO

ACIR RIBEIRO DE ALMEIDA

RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO TRIBUTÁRIA: ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA E USUCAPIÃO

Esta monografia foi julgada e aprovada para a obtenção do título de Bacharel no Curso de Direito da Universidade Tuiuti do Paraná.

Curitiba _____ de _____ de 2018.

Prof.:
Coordenação do Núcleo de Monografia da Universidade Tuiuti do Paraná

Orientador: _____

Prof. Dr. Jorge de Oliveira Vargas
Universidade Tuiuti do Paraná
Curso de Direito

Supervisor: _____

Prof.:
Universidade Tuiuti do
Paraná
Curso de Direito

Supervisor: _____

Prof.:
Universidade Tuiuti do
Paraná
Curso de Direito

AGRADECIMENTOS

Agradeço de maneira incondicional a Deus pela oportunidade da vida.

Aos meus pais Luis Carlos Saldanha de Almeida e Gilda Ribeiro de Almeida, pelo amor, carinho e as orientações para a vida.

Ao amor de minha amada Silmara e de meus filhos Fillipe e Fabricio, por aguentarem a minha ausência durante a vida acadêmica.

Aos meus professores que sempre estiveram dispostos a ajudar e contribuir para um melhor aprendizado em especial ao meu orientador e professor o Dr. Jorge de Oliveira Vargas.

Aos meus colegas de trabalho por todo apoio que me deram durante esses cinco anos.

Aos meus amigos de faculdade que compartilharam as angústias e dificuldades nesta longa jornada.

Agradeço ainda a todos aqueles que de certa forma contribuíram para a realização desse sonho.

RESUMO

Trata-se o presente trabalho de duas formas de aquisição originária de imóveis, a arrematação em hasta pública e a usucapião. Ante os inúmeros imóveis que são levados a hasta pública judicialmente prevalece a dúvida quanto a obrigação tributária gerada, especialmente quanto ao imposto predial territorial urbano (IPTU) cobrado pelos Municípios. Ao compará-lo com a modalidade de usucapião, que veda a incidência de imposto, a doutrina entende que ocorre a sub-rogação sobre o preço de arrematação, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Assim sendo, os créditos tributários, que eram garantidos pelo bem, passam a ser garantidos pelo valor da arrematação e, conseqüentemente, não são transmitidos ao adquirente do imóvel quaisquer ônus tributários, pois não ocorre a chamada sucessão tributária. Porém, para a divulgação do leilão, o leiloeiro deve obedecer o que determina o Código de Processo Civil, devendo divulgar os ônus existentes sobre o imóvel a ser arrematado, o que causa dúvidas quanto a obrigação *propter rem* dos tributos. Por serem formas de aquisição originária, não possuem qualquer relação com o titular anterior, inexistindo relação jurídica de transmissão, motivo pelo qual deve prevalecer o entendimento de isenção tributária para o adquirente.

Palavras-chave: Direito das Coisas. Arrematação de imóvel. Usucapião. Tributação.

ABSTRACT

This is the present work of two forms of acquisition of real estate, public auction and usucapião. In view of the numerous properties that are brought to judicial auction, there is doubt about the tax obligation generated, especially regarding the urban land tax (IPTU) charged by the Municipalities. When comparing it with the usucapian modality, which prohibits the incidence of tax, the doctrine understands that subrogation occurs on the auction price, as required by the sole paragraph of article 130 of the National Tax Code. Therefore, the tax credits, which were guaranteed by the asset, are now guaranteed by the value of the auction and, consequently, no tax burden is transmitted to the buyer of the property, as there is no so-called tax succession. However, to publicize the auction, the auctioneer must obey the provisions of the Civil Procedure Code, and must disclose the existing liens on the property to be auctioned, which causes doubts as to the obligation to pay taxes. As they are forms of original acquisition, they have no relationship with the previous owner, there is no legal relationship of transmission, which is why the understanding of tax exemption for the acquirer should prevail.

Word-key: Right of Things. Property survey. Usucapião. Taxation.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	08
2	NOÇÕES GERAIS ACERCA DA PROPRIEDADE	09
3	FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE	11
3.1	FORMAS DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL ..	12
3.1.1	Da usucapião	12
3.1.2	Da acessão.....	15
3.1.3	Da arrematação em hasta pública	17
4	FORMAS DE PERDA DE PROPRIEDADE.....	20
5	DAS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS.....	23
5.1	OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL E ACESSÓRIA.....	23
5.2	OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM.....	25
6	DA SUCESSÃO TRIBUTÁRIA.....	26
7	DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	29
7.1	RESPONSABILIDADE DOS SUCESSORES	30
7.2	RESPONSABILIDADE DE TERCEIROS.....	31
7.3	RESPONSABILIDADE POR INFRAÇÕES.....	32
8	RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO TRIBUTÁRIA:	
	ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA E USUCAPIÃO	34
9	CONCLUSÃO.....	44
	REFERÊNCIAS	46

1 INTRODUÇÃO

Diante dos inúmeros imóveis que, por via judicial, são levados à hasta pública, bem como os bens adquiridos por usucapião, se questiona a obrigação tributária que deve ou não acompanhar o imóvel, como no caso do imposto predial e territorial urbano (IPTU) cobrado pelos Municípios.

Tal questionamento se dá principalmente quando da abertura do edital fixado pelo leiloeiro para fins de divulgação, quanto à relação jurídica tributária materializar-se, conforme conteúdo do edital com menção aos ônus tributários.

O artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional prevê que no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Porém, para a divulgação do leilão, o leiloeiro deve obedecer o que determina o código de processo civil, com a divulgação dos ônus existentes sobre o imóvel a ser arrematado, o que causa dúvidas quando a obrigação *propter rem* dos tributos.

O presente projeto de pesquisa tem como objetivo expor a obrigação *propter rem* dos tributos nas arrematações judiciais e nas aquisições da propriedade na forma originária, em especial a de usucapião.

Para tanto, inicialmente, é necessário abordar as formas de aquisição da propriedade na forma da usucapião e na aquisição por alienação judicial, esclarecendo em teses e jurisprudências o posicionamento dos Tribunais.

2 NOÇÕES GERAIS ACERCA DA PROPRIEDADE

Primeiramente cumpre explicitar o conceito de propriedade, que é a relação essencial do direito das coisas. A propriedade abrange todos os grupos dos direitos reais e sobre ela passam todos os direitos reais sobre coisas alheias, sejam limitados de gozo ou fruição ou os de garantia e aquisição. Em outras palavras, a propriedade é o conjunto de direitos e deveres de uma pessoa a uma coisa, direito esse oponível aos demais.

A palavra propriedade vem do latim *proprietas*, que significa algo designado para pertencer a alguém. Sua origem trouxe o desígnio de definir quais coisas pertenceriam a cada uma das pessoas.

Como explica Paulo Lôbo,

O uso linguístico do termo "propriedade" tanto serve para significar direito de propriedade como a coisa objeto desse direito. Ela significa tanto um poder jurídico do indivíduo sobre a coisa (sentido subjetivo) quanto a coisa apropriada por ele (sentido objetivo). Assim ocorre na linguagem comum e na linguagem utilizada pelo legislador. (LÔBO, 2015, p. 85)

No direito das coisas, propriedade serve tanto para determinar o domínio de bens quanto o de ideias e invenções. Pode ser utilizada no sentido objetivo e subjetivo. Nas palavras de Caio Mario da Silva Pereira,

Propriedade é o direito de usar, gozar, e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha. E ao mesmo tempo nos reportamos ao conceito romano, igualmente analítico: *dominium est ius utendi et abutendi, quatenus iuris ratio patitur*. (PEREIRA, 2009, p. 75)

O Código Civil de 2002 não explica claramente o conceito de propriedade, mas determina o conceito de proprietário, que é aquele que detém a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e, também, o direito de reavê-la caso a tenham detido inadvertidamente.

A propriedade é constituída, segundo o artigo 1.228 do Código Civil, por três elementos, que tratam dos poderes elementares indicativos da relação jurídica do proprietário e a coisa, quais sejam: o direito de uso (*jus utendi*), o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*) e o direito de reaver a coisa (*jus vindicatio*).

O direito de uso da coisa consiste no poder do proprietário em utilizar a coisa

da maneira que melhor lhe aprouver, desde que não altere a substância da coisa. Ressalta-se apenas que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com as suas finalidades sociais e econômicas, atendendo ao disposto no parágrafo primeiro do artigo 1.228 do CC, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Como explica Fabio Ulhoa Coelho,

Não é ilimitado o poder de usar a coisa. Em primeiro lugar, deve amoldar-se à função social da propriedade, isto é, não acarretar o uso dado ao bem qualquer prejuízo aos interesses metaindividuais privilegiados pela ordem jurídica que o cercam. (COELHO, 2012, p. 156)

O direito de gozar ou usufruir, por sua vez, é o direito do proprietário de receber os frutos naturais e civis da coisa, além de se beneficiar economicamente dos produtos produzidos.

Já o direito de dispor da coisa, consiste na faculdade que o proprietário detém de transferir a coisa, gravar ônus ou alienar a outrem a qualquer título. Nesse sentido, frisa-se apenas a necessidade de que o uso da propriedade atenda a sua função social e de não ser permitido que o proprietário, no exercício do domínio, abuse da coisa de modo a causar sua destruição gratuitamente, em prejuízo alheio.

Assim sendo, não deve haver o abuso da coisa, como explica Carlos Roberto Gonçalves:

Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao dominus destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial. (GONÇALVES, 2012, p. 195)

Por fim, o direito de reaver a coisa é o direito que dá ao proprietário o poder de reivindicar sua propriedade caso outra pessoa a possua ou detenha injustamente, o que o faz por intermédio da ação reivindicatória.

O parágrafo 4º do artigo 1.228 do Código Civil, esclarece que não poderá o

proprietário reaver o bem, se pelo período de cinco anos, estiver ocupado de maneira relevante socialmente, desde que a ocupação tenha ocorrido com boa-fé.

Sobre os poderes do proprietário, Maria Helena Diniz explica:

Pode-se atribuir, num certo sentido, ao direito de propriedade, *caráter absoluto* não só devido a sua oponibilidade *erga omnes*, mas também por ser o mais completo de todos os direitos reais, que dele se desmembram, e pelo fato de que o seu titular pode desfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares. (DINIZ, 2011, p. 121-122)

Portanto, o proprietário possui todos os poderes sobre a coisa, desde que respeitados os limites da propriedade e ressalvadas as normas de utilização.

3 FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE

A aquisição da propriedade pode ser classificada em diversos critérios. Utilizando-se aqui, do critério da causa de aquisição, temos duas classificações, quais sejam: originárias e derivadas. As originárias são a ocupação, a usucapião e a acessão natural. As derivadas, por sua vez, são a transcrição, a especificação, a confusão, a adjunção, a tradição e a sucessão.

A classificação adotada está fundada na existência ou não de relação jurídica entre o proprietário anterior do bem e o atual proprietário. No caso de haver relação precedente e essa relação for consolidada pelo ato da transmissão, a aquisição da propriedade será derivada. Já no caso de não haver relação entre os sujeitos (proprietário anterior e atual), a aquisição será originária, posto que a propriedade terá sido adquirida de forma direta e independente de outra pessoa. Segundo os ensinamentos de Paulo Lôbo (2017, p. 133), "aquisição originária é aquela em que surge o direito sem relação com outro fato aquisitivo e que não depende de um direito anterior. O fato aquisitivo é o único considerado."

Em outras palavras, a aquisição originária é decorrente de um fato jurídico que possibilita a aquisição de determinada propriedade livre de qualquer ônus ou gravame, de modo que não há que se mencionar eventual recolhimento de impostos, retificação de área, pois caso existam gravames na matrícula originária, eles não acompanharão a matrícula nova que será aberta em decorrência dessa modalidade de aquisição. Na aquisição derivada, ao contrário, a autonomia das partes permite que a propriedade

seja transferida de uma pessoa para outra, porém, com a exigência legislativa de algumas formalidades e solenidades. Nesse caso, é necessário averiguar a aquisição analisando seu aspecto formal e material, sendo possível exigir o recolhimento de impostos, por exemplo.

Assim sendo, quando a propriedade é adquirida de forma originária, será transmitida ao seu titular todos os direitos a ela inerentes, de forma integral e em toda sua plenitude, respeitada a vontade estabelecida pelo adquirente, sem, contudo, manter qualquer relação com a propriedade anterior. Já quando a propriedade é adquirida de forma derivada, a transferência dessa propriedade estará vinculada à relação anterior, transmitindo ao adquirente, portanto, os mesmo tributos, restrições e qualidades já verificadas. Ou seja, se o imóvel possui dívidas tributárias e for adquirido de forma originária, não transferirá a responsabilidade das dívidas ao novo proprietário, ao contrário do que acontece na aquisição derivada. Para Silvio Rodrigues,

Diz-se que se adquiriu a posse de maneira originária quando não há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior, visto não ter a aquisição decorrido de anuência do antigo possuidor. Isso se dá, por exemplo, no caso de esbulho; a lei configurava a hipótese no art. 493, I, do Código Civil de 1916, ao permitir a aquisição pela apreensão da coisa. Quer a posse tenha provindo da violência, que da clandestinidade, ela pode tornar-se legítima se, cessada a violência ou clandestinidade, transcorrer lapso de ano e dia. (RODRIGUES, 2009, p.41)

São modos de aquisição originária da coisa imóvel a usucapião e a acessão (formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo de rio, plantação, construção) e modos de aquisição derivada, a sucessão hereditária e o registro público do título de aquisição.

Atualmente, a arrematação é tida como forma originária de aquisição de propriedade imóvel, pois implica no rompimento dos vínculos do bem quanto ao antigo proprietário e quanto aos ônus e gravames que o embaraçavam.

3.1. FORMAS DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Dentro do ordenamento jurídico, as formas de se adquirir um imóvel de maneira originária são: o usucapião, a acessão e a arrematação em hasta pública.

3.1.1 DA USUCAPIÃO

A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade que se dá por meio da posse mansa e pacífica, por certo período de tempo e mediante os requisitos estabelecidos em lei. Em outras palavras, ocorre pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais, sendo denominada também de prescrição aquisitiva.

Segundo Maria Helena Diniz:

A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito... O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver. (DINIZ, 2002, p. 144).

Trata-se de uma forma de aquisição originária pois o usucapiente constitui direito à parte independentemente de relação jurídica com o proprietário anterior.

Aqui, cumpre salientar a importância desse conceito e da ausência de relação jurídica entre as partes para incidência do parágrafo único do artigo 130 do CTN que será melhor exposto em capítulo próprio.

A palavra usucapião deriva do latim "*usucapio*" do verbo "*capio*" que significa tomar pelo uso, tomar alguma coisa por seu uso. Segundo da Silva Pereira,

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (PEREIRA, 2004, p. 138)

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, que ocorre da perda do domínio do antigo proprietário, e ao mesmo tempo, aquisição da propriedade àquele que deu destinação social ao bem. Tem o condão de fazer com que o imóvel volte ao seu *status quo* de forma que não haja qualquer relação jurídica entre aquele que perdeu o direito sobre o bem e aquele que o adquiriu. Além disso, sendo modo originário de aquisição, o bem é transferido como se nunca tivesse pertencido a alguém, livre de qualquer impedimento.

Os requisitos para a usucapião são: o *res habilis* (coisa hábil), a coisa não pode ser fora do comércio e sem ser bem público; o *bona fides* (boa-fé), o agir com boa-fé pressupõe que se ignore o vício ou obstáculo que lhe impedir a oposição da coisa; o *titulus* (justo título), a lei condiciona ao possuidor a posse de justo título responsável

por transferir-lhe a propriedade se proviesse do verdadeiro dono; a *possessio* (posse), é imprescindível que haja a posse mansa e pacífica, sem oposição, não clandestina e não precária; o *tempus* (tempo), é necessário que a posse, além de contínua e ininterrupta, ocorra pelo tempo fixado em lei; e sentença judicial que declare a aquisição do domínio.

A usucapião possui algumas espécies, quais sejam: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural e usucapião especial urbana, além do mais novo instituto de usucapião por abandono de lar.

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil e tem como requisitos a posse ininterrupta por quinze anos, exercida de forma mansa e pacífica como se dono fosse. Esse lapso temporal poderá ser reduzido para dez anos caso o possuidor estabeleça no imóvel sua moradia habitual ou ainda, se no imóvel tiver feito obras e serviços de caráter produtivo.

Prevista no artigo 1.242 do mesmo diploma legal, a usucapião ordinária tem como requisitos a posse contínua, exercida de maneira mansa e pacífica por dez anos, além do justo título e a boa-fé. Para fins de redução desse prazo pela metade, conforme o parágrafo único do referido artigo, é preciso que o imóvel tenha sido "adquirido, onerosamente, com base no registro constante em cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico".

A usucapião rural, prevista no artigo 1.239 do CC, também chamado pela doutrina de *pro labore*, tem como requisitos a posse por cinco anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, tornar a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e, ainda, que não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja urbano ou rural. A usucapião urbana (artigo 1.240 CC), por sua vez, também denominada de *pro misero* ou pró-moradia, possui os requisitos de posse sem oposição de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos ininterruptos, desde que a utilize como moradia sua ou de sua família, sendo vedada a posse de qualquer outro imóvel.

Por fim, cumpre mencionar a nova espécie de usucapião, denominada de "usucapião pró-família", "usucapião familiar" ou "usucapião entre cônjuges", mais aceita pela doutrina como "usucapião por abandono de lar", já que o benefício será unicamente dos cônjuges ou companheiros e não de qualquer familiar. Trata-se de uma nova espécie, tendo em vista que se consolidou em 2011, através da Lei nº.

12.424 de 16 de junho de 2011 que tutela das questões relativas ao programa instituído pelo Governo Federal, *Minha Casa Minha Vida*, que acrescentou a alínea *a* do artigo 1.240 do Código Civil:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Ainda, a usucapião familiar pode ser aplicada nos casos de união estável, tanto heterossexuais quanto homossexuais, quanto no casamento. Sendo o caso, quem promover a demanda deverá provar o seu direito por meio de certidão de matrícula do imóvel, certidão negativa de imóveis (que terá que ser retirada em todos os cartórios existentes no local), além da prova do abandono de lar. O abandono de lar deve ser interpretado de acordo com o Enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil,

Enunciado: O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado 499.

Justificativa: O Enunciado proposto tem o objetivo de esclarecer a interpretação do art. 1.240-A, facilitando a sua aplicação. Afasta-se, com a redação adotada, a investigação da culpa na dissolução do vínculo convivencial e marital, objetivo este também buscado pelo legislador constitucional com a Emenda Constitucional 66/10. Não há razão para introduzir na usucapião um requisito que diz respeito ao direito de família, sendo certo que a doutrina especializada no direito de família também tem procurado afastar tal análise.

Com a finalidade de evitar a aplicação dessa usucapião, devem os cônjuges regularizar a separação conjugal com a sua consequente partilha de bens. Mesmo porque, a aquisição originária nesse caso, é somente a fração ideal daquele que deixou o lar, o que, para o Direito Tributário, a torna devedora de 50% do IPTU dos anos anteriores, caso se encontrem em atraso.

3.1.2 DA ACESSÃO

Conceitualmente, a acessão é quando ocorre o aumento do valor ou do volume da coisa principal por ânimo de um elemento externo. Assim como a usucapião, é uma

modalidade originária de aquisição de propriedade e é dividida em cinco espécies, que são: acessão por formação de ilhas, acessão por aluvião, acessão por avulsão, acessão por álveo abandonado, plantação e construção.

A acessão por formação de ilhas ocorre quando há aquisição da propriedade que se formou por força natural (acúmulo de areia e materiais levados pela correnteza, movimentos sísmicos, desagregação de porção de terra, etc.) e conforme a sua situação ou posição no leito dos rios. Está prevista no artigo 1.249 do CC, *in verbis*:

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;
- II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;
- III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Já o aumento imperceptível que o rio anexa as terras é a chamada acessão por aluvião. Esse acréscimo acontece de maneira vagarosa e são pertencentes aos donos dos terrenos marginais, já que o Direito Civil adota a regra de que o acessório segue o principal. A acessão por avulsão, por sua vez, ocorre quando, por intermédio de uma força súbita ocasionada por qualquer força natural violenta, arranca uma parte considerável de terra de um prédio, colocando-a sobre outro, que se junta à ele.

A acessão por álveo abandonado - sendo álveo o leito de rio ou qualquer outro curso de água - ocorre quando proprietário do imóvel adquire terras que se acumulam em sua propriedade por águas que cobrem a superfície sem transbordar para o solo natural e anteriormente seco.

Por fim, a acessão por construção ou plantações, também denominadas de acessões industriais ou artificiais, decorrem de um comportamento ativo do homem. Segundo Silvio Rodrigues, o código civil apresenta três hipóteses para aquisição por construção e plantações:

Tais hipóteses são de três espécies, a saber: a) na primeira, o dono do solo edifica ou planta em terreno próprio, com sementes ou materiais alheios; b) na segunda, o dono das sementes ou materiais planta ou constrói em terreno alheio; c) finalmente, na última, terceiro planta ou edifica com semente ou material alheios, em terreno igualmente alheio." (RODRIGUES, 2003, p. 103)

A modalidade de aquisição originária de propriedade possibilita a aquisição de tudo que incorpora ou se une ao bem principal, que passa a pertencer ao proprietário.

3.1.3 DA ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA

O Código de Processo Civil prevê três modalidades para expropriação do bem do devedor, sendo elas: a adjudicação, a alienação por iniciativa particular e a alienação forçada por hasta pública. Estão relacionadas nos artigos 876 e seguintes do NCPC.

Quanto à última modalidade citada, cumpre salientar, primeiramente, os pressupostos fundamentais do procedimento de arrematação de imóvel em hasta pública, quais sejam: a inexistência de relação entre o adquirente e o precedente titular do direito real e a inocorrência de transmissão voluntária do direito de propriedade.

Assim sendo, em razão da segurança jurídica e da própria natureza jurídica da aquisição de um bem por intermédio da modalidade de arrematação, a doutrina passou a considerá-la como modo originário de aquisição de propriedade, assim como ocorre na usucapião.

A propriedade adquirida por meio da arrematação judicial implica no rompimento dos vínculos daquele bem com relação ao antigo proprietário e quanto aos ônus e gravames que o embaçavam, como penhoras ou dívidas tributárias que, contraídas antes da arrematação, são incorporadas aos valores transacionados na hasta pública.

A hasta pública é o ato processual por intermédio do qual, bens penhorados são levados à alienação. Trata-se de uma alienação forçada realizada pelo poder público que o faz por um auxiliar de justiça. O procedimento pode ocorrer de duas maneiras, quais sejam, a praça - quando houver, dentre os bens penhorados, um imóvel; ou o leilão - quando todos os bens penhorados forem imóveis.

O objetivo da hasta pública é a expropriação do bem imóvel pelo Estado para satisfazer um crédito do exequente na relação processual, o que gera para o arrematante o direito de propriedade sobre o bem objeto da alienação.

O Código de Processo Civil, nos artigos 879 a 903 define a forma e os requisitos necessários para validar o procedimento e elenca os legitimados a arrematar. Como requisito fundamental para validade da praça está a publicidade de todos os atos a ela inerentes, que será feito por meio de edital detalhado do bem e os ônus que

eventualmente recaiam sobre ele. Segundo Manoel Antônio Teixeira Filho:

A finalidade do edital é divulgar, tornar público, que, em determinado dia, horário e local, os bens descritos poderão ser, na forma da lei, arrematados (ou adjudicados). É também necessário que o edital individualize os bens, indicando-lhes a quantidade, a qualidade, o estado de conservação e os demais elementos característicos, além do valor da avaliação, e esclareça se sobre eles existem algum ônus. Todas essas providências visam a permitir que os terceiros (embora o credor possa arrematar, conforme veremos adiante) compareçam à praça e concorram, em igualdade de condições, na arrematação. (TEIXEIRA FILHO, 2009, p. 2.200)

Em outras palavras, a arrematação judicial é a maneira mais tradicional utilizada para satisfazer determinado crédito, cuja alienação, que será levada a hasta pública, pleiteia que o bem penhorado seja levado ao público, para que terceiros se manifestem caso tenham interesse e, assim, possibilitando a maior competição para o bem.

Preceitua o artigo 886 os requisitos para publicação de edital, que antecede o leilão,

Art. 886: O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:

I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;

III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;

IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;

VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.

Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.

Quanto à esse artigo, frisa-se o inciso VI que prevê a menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados. Em leilão, a responsabilização do arrematante por encargos omitidos no edital conflita com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança. Nesse sentido, se o edital do leilão suprime informações sobre os débitos do imóvel, estes não podem ser repassados ao adquirente.

A ministra Nancy Andrighi, acerca do tema, em acórdão proferido em

desfavor de condomínio localizado em São Paulo, diz: "Com efeito, ela compromete, inclusive, a eficiência da tutela executiva, pois acarreta o descrédito da alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial", ao tratar do processo de cobrança contra o antigo proprietário de imóvel, arrematado em leilão:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. IMÓVEL. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, §3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/10/2011, no qual discute a responsabilidade do arrematante de imóvel pelo pagamento de cotas condominiais devidas pelo antigo proprietário. Ação de cobrança ajuizada em junho de 2009. 2. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum – assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel – qualifica-se como obrigação propter rem, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida. 3. A responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança. 4. Considerando a ausência de menção no edital da praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza propter rem da obrigação 5. Recurso especial provido. RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.672 - SP (2011/0177529-9)

Por fim, a arrematação se dará de forma perfeita quando, após avençado o valor por parte do arrematante, o magistrado assinar o auto de arrematação, tornando-a acabada, perfeita e irrevogável.

Embora pareça lógico que a arrematação em hasta pública seja forma originária de aquisição de propriedade, há doutrinadores que entendem que essa modalidade estaria melhor enquadrada na forma derivada, conforme dita o magistrado Josué Modesto Passos,

"Diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária" (PASSOS, 2014, p. 111-112).

E, em seguida, avigora

“A arrematação não pode ser considerada um fundamento autônomo do direito que o arrematante adquire. A arrematação é ato que se dá entre o Estado (o juízo) e o maior lançador (arrematante), e não entre o mais lançador (arrematante) e o executado; isso, porém, não exclui que se exija – como de fato se exige -, no suporte fático da arrematação (e, logo, no suporte fático da aquisição imobiliária fundada na arrematação), a existência do direito que, perdido para o executado, é então objeto de disposição em favor do arrematante. Ora, se essa existência do direito anterior está pressuposta e é exigida, então – quod erat demonstrandum – a aquisição é derivada (e não originária)” (PASSOS, 2014, p. 111-112).

No mesmo sentido é o entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EMENTA REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA – FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – EXECUTADA QUE NÃO FIGURA COMO PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL NA RESPECTIVA MATRÍCULA – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PREVIAMENTE EXPEDIDA EM FAVOR DA EXECUTADA, MAS NÃO LEVADA A REGISTRO, QUE NÃO BASTA PARA PERMITIR EXCEÇÃO À CONTINUIDADE – RECURSO DESPROVIDO.

O acórdão teve como Relator o Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças e o recurso foi, por unanimidade, julgado improvido. Ele sustentou que:

"só o fato de se tratar de arrematação judicial não basta para afastar a incidência das normas aludidas. Trata-se, com efeito, de modo derivado de aquisição da propriedade imóvel, mantendo-se conexão com a condição antiga do bem. A participação do Estado-Juiz na alienação forçada do imóvel não transmuda para originária a natureza da aquisição."

Ante a divergência colocada, entende-se melhor fundamentada a primeira explicitação, qual seja, que a arrematação em hasta pública é uma forma originária de aquisição de propriedade e o imóvel é transferido ao arrematante livre de qualquer ônus.

4 FORMAS DE PERDA DA PROPRIEDADE

O Código Civil trata, quando da perda da propriedade, tanto da imóvel como da móvel. Em seu artigo 1.275, aborda de maneira exemplificativa as hipóteses de perda da propriedade, quais sejam: a alienação, a renúncia, o abandono, o perecimento da coisa e a desapropriação, que serão abordadas individualmente a seguir.

O referido Código previu ainda a perda da propriedade em duas espécies, a voluntária e involuntária. A primeira é o resultado de um ato voluntário, na qual exige-

se a presença do elemento volitivo do proprietário por manifestação comissiva ou omissiva, sendo exemplos dessa espécie a alienação, o abandono e a renúncia. Já a segunda, denominada involuntária, não prevê qualquer manifestação do proprietário, de modo a não precisar do elemento volitivo, a exemplo do perecimento e da desapropriação. Conforme Cristiano Farias e Néilson Rosenvald

No Código Civil de 2002, perde-se a propriedade *voluntariamente* por alienação, abandono e renúncia (art. 1.275, I, II e III, do CC). A outro giro, perde-se a propriedade *involuntariamente*, pelo perecimento e desapropriação (art. 1.275, IV e V, do CC). As hipóteses de extinção da propriedade, independentes da vontade de seu titular, serão excepcionais no sistema. (FARIAS, ROSENVALD, 2011, p. 402)

Elencada no inciso I do artigo 1.275 do CC, a alienação é tida como um negócio jurídico no qual o proprietário transfere a outro o direito que detém sobre determinada coisa. Essa transferência pode ser gratuita, realizada pela doação, ou onerosa, mediante venda, dação em pagamento ou permuta.

A alienação é a transmissão de um direito de um patrimônio a outro e depende de elementos inerentes a sua natureza, que são: a existência de um direito de posse do titular; a manifestação desse direito externado do proprietário pela manifestação de sua vontade; a aceitação à vontade do proprietário primitivo, por meio do aceite de quem será beneficiado com a transferência; a vinculação entre a perda do direito de um e a aquisição do outro; e a contemporaneidade entre os atos de perda e aquisição de propriedade.

A perda da propriedade por renúncia, por sua vez, é um negócio jurídico em que o proprietário da coisa declara, de maneira formal e explícita, a sua vontade de se despojar da coisa. Para Luciano Camargo Penteado,

A renúncia é negócio jurídico unilateral não receptício. Daí que seus efeitos dependam de declaração de vontade jurídico-negocial expressa, a qual não depende de outra vontade para produzir seus efeitos específicos. (...) A renúncia tem por efeito tornar o bem sem dono, isto é *res nullius*. Deste modo, perde a titularidade subjetiva, convertendo-se em bem vago que, preenchidos os pressupostos, poderá ser arrecadado. Assim como a alienação, a renúncia só produz efeitos quando levada a registro no CRI competente (CC 1.275 parágrafo único). (PENTEADO, 2008, p. 304-305)

Enfim, ressalta-se que, desde que não subsista qualquer prejuízo a terceiros, é possível a renúncia aos direitos incidentes sobre um imóvel. Ademais, a renúncia acarreta a perda jurídica da propriedade imobiliária, não subsistindo qualquer obstáculo para que o renunciante se mantenha na posse do bem.

A perda da propriedade por abandono é um ato material que se utiliza o proprietário da coisa para se desfazer do bem por não querer mais ser seu dono. Para o supracitado autor,

Outra forma de perda da propriedade é o abandono. Por esta modalidade perde-se a propriedade sem que tenha que falar em negócio jurídico. Para sua configuração basta uma intenção inequívoca de não conservar mais o bem no patrimônio do abandonante, manifestada por algum ato, mesmo que seja a perda da posse com intenção de definitividade.

Ressalta-se somente que o abandono não é presumido, sua demonstração é imprescindível para configurá-lo e que trata-se de um ato jurídico unilateral.

Em breves palavras, a perda da propriedade por perecimento é uma forma involuntária de perda, pois decorre da força da natureza ou de ação antrópica, de modo que o direito não mais existe em virtude da falta do objeto. Conforme a máxima, "perecendo o objeto, perece o direito", de modo que para sua materialização depende do fato material alcançar a substância da coisa de forma completa ou cause o desaproveito das qualidades estruturantes ou do valor econômico que a *res* possui.

E enfim, a desapropriação de que trata o artigo 1.275 do CC, pode ser dividida em desapropriação administrativa e desapropriação judicial. A administrativa se dá por necessidade de utilidade pública ou interesse social do Estado e por isso pertence ao âmbito do direito público, já que resguarda o interesse da coletividade sobreposto aos interesses individuais. A judicial se dá, por sua vez, em favor dos possuidores e visa a efetiva ocupação do solo com realização de obras de interesse social.

Além das hipóteses previstas exemplificativamente no artigo 1.275, cumpre destacar outras duas formas de perda de propriedade, quais sejam: a arrematação e a adjudicação.

A arrematação é considerada uma forma de perda da propriedade por transferir de maneira forçada os bens penhorados para satisfazer o direito creditício do exequente, é efetivada pela alienação judicial, na qual bens precisam ser alterados para dinheiro de modo a proceder ao pagamento do credor. Se estes bens a serem transferidos forem imóveis, será através de praça, porém se forem móveis será por meio de leilão.

Ainda, a arrematação e a adjudicação, oriundos de um processo de execução, são outras formas de perda de propriedade, em que os bens são penhorados e levados a hasta pública. Na arrematação, uma terceira pessoa adquire tais bens, ao

passo que a adjudicação, o próprio exequente os incorpora ao seu patrimônio. Em ambos os casos, para efetivar a propriedade é necessário que o particular efetue o registro na circunscrição imobiliária competente.

Por fim, a usucapião e a acessão são, além de modos originários de aquisição de propriedade, modos de perda da propriedade para os proprietários desiduosos que não resguardam sua posse ou para quem teve o bem acessório incorporado à propriedade do bem principal.

5 DAS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

As obrigações tributárias são oriundas da relação jurídica entre Estado e particular, na qual o Estado, por meio da legislação tributária, poderá exigir do particular uma prestação tributária negativa ou positiva.

Em linhas gerais, o Direito Tributário possui natureza obrigacional e tem como objetivo a aquisição de receitas para o erário estatal. A obrigação tributária, por sua vez, é um vínculo jurídico por meio do qual o Estado (entidade estatal federal, estadual ou municipal), na condição de sujeito ativo, pode exigir de uma pessoa física ou jurídica, sujeito passivo, um determinado objeto. A exigência depende de uma situação prevista em lei ou na própria legislação tributária – fato gerador, e o objeto exigido pode ser o pagamento de tributo ou multa pecuniária, ou ainda uma prestação positiva (obrigação de fazer) ou negativa (obrigação de não fazer). Ricardo Alexandre complementa,

Pagar tributo ou multa tributária caracteriza-se como uma obrigação de dar (dinheiro); Escriturar livros fiscais e de entregar declarações tributárias são obrigações de fazer; Não rasurar a escrituração fiscal e não receber mercadorias sem os documentos fiscais previstos na legislação são obrigações de deixar de fazer. Pode se aplicar, ainda, uma quarta modalidade; O dever de permitir algo (tolerar que se faça), como seria a obrigação de permitir o acesso da fiscalização a livros, documentos e mercadorias. (ALEXANDRE, 2015, p. 290)

A obrigação tributária é um gênero na relação de tributação e possui duas espécies, que são a obrigação tributária principal e obrigação tributária acessória.

5.1 OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL E ACESSÓRIA

A obrigação tributária principal está prevista no artigo 113, § 1º do Código

Tributário Nacional, surge em razão do fato gerador e tem como objetivo o pagamento da prestação pecuniária (tributo) ou da penalidade pecuniária (multa). Sua extinção se dá junto com o crédito que decorre dela.

A obrigação tributária acessória está descrita no § 2º do artigo citado, provém da legislação tributária e seu objeto são as prestações positivas ou negativas e implica a realização de atos que auxiliam a Administração Tributária na fiscalização dos tributos. Exemplos de obrigação acessória são a emissão de nota fiscal e a declaração de imposto de renda. O CTN ainda difere as duas obrigações na sua definição, sendo que a principal decorre de lei e a acessória da legislação aplicável,

Art. 114. Fato gerador da obrigação principal é a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência.

Art. 115. Fato gerador da obrigação acessória é qualquer situação que, na forma da legislação aplicável, impõe a prática ou a abstenção de ato que não configure obrigação principal.

A obrigação principal, de acordo com o CTN, tem por objeto o pagamento do tributo ou da penalidade pecuniária, ou seja, o cumprimento de uma prestação de caráter patrimonial, como já mencionado. Mas além disso, cumpre precisar que essa prestação deve ser pecuniária, visto o que expressa o art. 3º do CTN: “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”. Ainda, a obrigação principal surge com a ocorrência do fato gerador e extingue-se junto com o crédito decorrente dela. Nesse sentido, cabe salientar que o fato gerador não pode ser confundido com a hipótese de incidência, que “como uma situação abstrata, descrita na lei, a qual, uma vez ocorrida em concreto enseja o nascimento da obrigação tributária” (HARADA, 2007, p. 491). O fato gerador é a concretização da hipótese de incidência e a norma descreve uma hipótese de incidência tributária que, quando ocorrida no mundo fático, é chamada de fato gerador da obrigação tributária.

Sendo a obrigação principal a que acolhe o interesse do Fisco, a obrigação acessória abrange uma lista de imposições de fazer e não fazer contidas na legislação tendo como o objetivo a fiscalização e efetivação do recolhimento do tributo. Luciano Amaro esclarece:

A acessoriedade da obrigação dita “acessória” não significa (como se poderia supor, à vista do princípio geral de que o acessório segue o principal) que a

obrigação tributária assim qualificada dependa da existência de uma obrigação principal à qual necessariamente subordine. As obrigações tributárias acessórias (ou formais ou, ainda, instrumentais) objetivam dar meios à fiscalização tributária para que esta investigue e controle o recolhimento de tributos (obrigação principal) a que o próprio sujeito passivo da obrigação acessória, ou outra pessoa, esteja, ou possa estar, submetido. (2008, p. 249)

Portanto, com relação à obrigação tributária, a acessoriedade tem o desígnio de fazer cumprir o objetivo de recolhimento do tributo, fiscalizando e controlando as atividades econômicas dos particulares.

5.2 OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM

A obrigação *propter rem*, é aquela que se atribui ao indivíduo que adquiriu determinado imóvel ou a quem seja titular de direito real sobre determinado bem, de modo que a obrigação vinculada ao bem é transmitida de um proprietário ao outro junto com a coisa, devendo o proprietário atual cumprir com a obrigação. Venosa conceitua

1. Trata-se de relação obrigacional que se caracteriza por sua vinculação à coisa. Não pode existir, por conseguinte, fora das relações de direito real.
2. O nascimento, a transmissão e a extinção da obrigação *propter rem* seguem o direito real, comum a vinculação de acessoriedade.
3. A obrigação dita real forma, de certo modo, parte do conteúdo do Direito real, e sua eficácia perante os sucessores singulares do devedor confere estabilidade ao conteúdo do direito.

A obrigação *propter rem* surge em razão da titularidade de determinada situação jurídica real e, nesse sentido, cumpre analisar o que ocorre quando há transferência desse direito para delimitar se a obrigação segue o destino do direito real quando há mutação subjetiva na titularidade.

Quando a obrigação ainda não está constituída na data da transmissão do direito real, poderá ser exigida do novo titular. Porém, a responsabilidade pelas obrigações já nascidas e não cumpridas no momento da transmissão do domínio, são entendidas no sentido de que a obrigação real acompanha o direito real sempre que o titular o transmita a outrem. Orlando Gomes explica que as obrigações *propter rem*:

(...) caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se ao seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, o obrigação o segue, seja qual

for o título translativo. (...) Conquanto não se enquadrem rigorosamente na categoria das obrigações ambulatorias, que constituem a mais frisante exceção ao princípio da determinação dos sujeitos da relação obrigacional, as obrigações reais distinguem-se, sob esse aspecto, pelo fato de admitirem, por sua própria natureza, a substituição do sujeito passivo, que, assim, se determina mediatamente. Para caracterizar incisivamente tais obrigações na sua vinculação ao bem, pode-se dizer, figurativamente, que têm sequela. (GOMES, 2000, p. 21)

Em resumo, a obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa em razão de ser proprietário ou titular de um direito real sobre um bem, ela segue o bem (a coisa), passando do antigo proprietário ao novo, que adquire junto com o bem o dever de satisfazer a obrigação. Como exemplos desse tipo de obrigação, cita-se: a obrigação do adquirente de um bem hipotecado de saldar a dívida que a este onera se quiser liberá-lo, do condômino de pagar as dívidas condominiais e de contribuir para a conservação ou divisão do bem comum, e a obrigação do proprietário de um bem de pagar os tributos inerentes à coisa.

6 DA SUCESSÃO TRIBUTÁRIA

Ao tratar da “Responsabilidade dos Sucessores”, o artigo 130 do Código Tributário Nacional, disciplina que:

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 taxa 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

Ao interpretar a norma supracitada, especialmente quanto ao exposto em seu parágrafo único, conclui-se que nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública, todos os impostos que incidirem sobre o imóvel em questão, cujo fato gerador seja a propriedade, deverão ser descontados do preço pago pelo arrematante do bem. Ou seja, o Código Tributário Nacional isenta o arrematante de arcar com os tributos devidos pelo executado, assim sendo, no caso de arrematação em hasta pública, o crédito tributário é sub-rogado no respectivo preço e não no bem. Nas palavras de Hugo de Brito Machado:

Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. A propriedade é adquirida pelo arrematante em virtude de ato judicial e não de ato negocial privado. (MACHADO, 2006, p. 163)

Assim sendo, o adquirente se torna o responsável pelos créditos tributários relativos ao IPTU (imposto predial e territorial urbano), devidos pelo titular anterior, já que o artigo 130 do CTN prevê que os créditos tributários relativos a imposto cujo fato gerador seja a propriedade imobiliária tem seus créditos sub-rogados para o adquirente. O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. INCLUSÃO DO NOVEL PROPRIETÁRIO. SUBSTITUIÇÃO DA CDA. POSSIBILIDADE. 1. A obrigação tributária real é propter rem, por isso que o IPTU incide sobre o imóvel (art. 130 do CTN). 2. Deveras, ainda que alienada a coisa litigiosa, é lícita a substituição das partes (art. 42 do CPC), preceito que se aplica à execução fiscal, em cujo procedimento há regra expressa de alteração da inicial, qual a de que é lícito substituir a CDA antes do advento da sentença. 3. Sob esse enfoque é cediço que: "PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. CDA. NULIDADE POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO ATÉ A SENTENÇA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO. DECRETAÇÃO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGO 219, § 5º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. É permitida à Fazenda Pública a substituição da Certidão de Dívida Ativa até a prolação da sentença dos embargos à execução. Inteligência do § 8º do art. 2º da Lei nº 6.830/80. 2. Em homenagem ao princípio da celeridade processual, não é razoável manter a sentença que extinguiu o feito antes de citado o executado, sem conferir à exeqüente oportunidade para substituir o título que engloba num único valor a cobrança de diferentes exercícios. (...)" (REsp 745.195/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 15.08.2005) 4. O IPTU tem como contribuinte o novel proprietário (art. 34 do CTN), porquanto consubstanciou-se a responsabilidade tributária por sucessão, em que a relação jurídico-tributária deslocou-se do predecessor ao adquirente do bem. Por isso que impedir a substituição da CDA pode ensejar que as partes dificultem o fisco, até a notícia da alienação, quanto à exigibilidade judicial do crédito sujeito à prescrição. 5. In casu, não houve citação da referida empresa, tendo a Fazenda Pública requerido a substituição da CDA e a citação do atual proprietário do imóvel. 6. Doutrina abalizada comunga do mesmo entendimento, in verbis: "Se a dívida é inscrita em nome de uma pessoa, não pode a Fazenda ir cobrá-la de outra nem tampouco pode a cobrança abranger outras pessoas não constantes do termo e da certidão, salvo, é claro, os sucessores, para quem a transmissão do débito é automática e objetiva, sem reclamar qualquer acerto judicial ou administrativo". (Humberto Theodoro Junior, in Lei de Execução Fiscal, 7ª ed. Saraiva, 2000, p. 29). 7. Consequentemente, descoberto o novel proprietário, ressoa manifesta a possibilidade de que, na forma do art. 2º, da Lei 6.830/80, possa a Fazenda Pública substituir a CDA antes da sentença de mérito, impedindo que as partes, por negócio privado, infirmem as pretensões tributárias. 8. Recurso Especial provido.

(STJ - REsp: 840623 BA 2006/0081142-8, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 06/09/2007, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 15/10/2007 p. 237RDDT vol. 150 p. 169)

Ante o exposto, para que se evite a responsabilização por créditos constituídos antes da aquisição do bem, é necessário exigir que no título de transmissão do domínio conste a prova de que foram pagos tais créditos até a data do negócio, o que se faz para atender a parte final do disposto no artigo 130 do CTN.

Quanto aos casos de venda de imóvel em hasta pública, o parágrafo único do artigo em questão dispõe estar vinculado à quitação dos créditos o preço, o valor pago pelo arrematante, e não do bem; de modo que ao adquiri-lo, o adquirente não terá o bem gravado com a dívida.

Por fim, ressalta-se apenas que a existência de dívida depois da hasta impede o fornecimento de certidão negativa. Nesse sentido, segue o entendimento do STJ:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. ARREMATAÇÃO DE BEM EM HASTA PÚBLICA. CRÉDITO TRIBUTÁRIO ANTERIOR À VENDA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. 1. É inviável o processamento do Recurso Especial quando ausente o pré questionamento da questão nele versada. 2. Dispõe o art. 130 do CTN: "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. 3. "A TEOR DO ART. 130 E SEU PAR. ÚNICO DO CTN, OPERANDO-SE A TRANSMISSÃO DO IMÓVEL POR VENDA EM HASTA PÚBLICA, OS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS REFERENTES A IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS SUB-ROGAM-SE SOBRE O PREÇO DEPOSITADO PELO ADQUIRENTE." RESP39.122-SP, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ de 19.08.96; RESP70.756-SP, Rel. Min. Garcia Vieira, DJ de 27.04.98.4. A exegese do dispositivo pressupõe que o preço da expropriação tenha pago o débito. À míngua dessa comprovação, rejeita-se o pleito de certidão negativa. É que resta possível que o preço da alienação deixe o débito im pago, impedindo, assim, a expedição de certidão negativa. 5. Recurso Especial parcialmente conhecido, e, nessa parte, provido.

(STJ - REsp: 720196 SP 2005/0016622-5, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 16/06/2005, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 27/06/2005 p. 278)

Conclui-se, portanto, que o arrematante não poderá perder o bem arrematado caso haja responsabilidade tributária por sucessão, já que o arrematante não é o

responsável tributário e não há relação jurídica entre o arrematante e o proprietário anterior do bem. Na modalidade de arrematação em hasta pública ocorre tão somente a relação entre o arrematante com o juiz da causa e não com as demais partes.

7 DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A responsabilidade tributária é a obrigação prevista em lei, adquirida pelo sujeito passivo da relação jurídico-tributária, não diretamente favorecido pelo ato praticado, ante o fisco, de pagar o tributo ou a penalidade pecuniária.

Designa-se responsável o sujeito passivo da obrigação tributária que, sem revestir a condição de contribuinte ou sem ter relação pessoal e direta com o fato gerador respectivo, tem seu vínculo com a obrigação decorrente de dispositivo expresso em lei.

O que o legislador buscou ao atribuir a responsabilidade tributária, foi assegurar à Fazenda Pública o efetivo recebimento dos créditos devidos.

Segundo lição de Eduardo Sabagg

(...) em princípio, o tributo deve ser cobrado da pessoa que pratica o fato gerador. Nessas condições, surge o sujeito passivo direto (contribuinte). Em certos casos, no entanto, o Estado pode ter necessidade de cobrar o tributo de uma terceira pessoa, que não o contribuinte, que será o sujeito passivo indireto ("responsável tributário"). (SABAGG, 2009, p. 635)

A responsabilidade tributária pode ser compreendida de duas maneiras, cada uma com um sentido diferente no Código Tributário Nacional. A responsabilidade em sentido amplo determina a submissão de uma pessoa, seja ela contribuinte ou não, ao direito do fisco de exigir a prestação da obrigação tributária. Nesse tipo de responsabilidade, ambos sujeitos passivos da relação obrigacional tributária estão vinculados. Em contrapartida, em sentido estrito significa a submissão em decorrência de disposição legal expressa de pessoa não contribuinte, mas vinculada ao fato gerador da obrigação tributária, que dá o direito do fisco de exigir a respectiva prestação.

A responsabilidade em sentido estrito está prevista no artigo 121, parágrafo único, inciso II do CTN, que prevê como responsável aquele que cumpre a obrigação no lugar do contribuinte. Já em sentido amplo, o CTN contemplou sua abordagem

no Capítulo V, que se destina à responsabilidade tributária, especialmente em seu artigo 128, qual seja:

Art. 128. Sem prejuízo do disposto neste capítulo, a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação.

De acordo com o artigo supracitado, em se tratando de responsabilidade tributária em sentido amplo, conclui-se que o Código Tributário tratou de abordar três tipos, a responsabilidade dos sucessores, de terceiros e por infrações.

7.1 RESPONSABILIDADE DOS SUCESSORES

A responsabilidade por sucessão está prevista nos artigos 129 a 133 do CTN, que trata do deslocamento dos direitos e deveres jurídicos tributários do antecessor para a do sucessor. A sucessão se dá quando ocorre a transferência de direitos e/ou obrigações a terceiros. No Direito Tributário, Luciano Amaro (2008, p. 320) expõe: "A sucessão dá-se no plano da obrigação tributária, por modificação subjetiva passiva. Assim, o sucessor passa a ocupar a posição do antigo devedor, no estado em que a obrigação se encontrava na data do evento que motivou a sucessão."

A sucessão, quando na obrigação tributária, acontece quando alguém é obrigado a satisfazer a prestação que fora descumprida, depois de ocorrer o fato gerador que obrigou a outro sujeito passivo, sendo esse contribuinte ou responsável tributário. Destarte, se a titularidade jurídica é repassada do antecessor para o sucessor, cabe a este o cumprimento das obrigações tributárias, inclusive quando o fato gerador tenha ocorrido antes do episódio que balizou a sucessão.

O artigo 129 do CTN dispõe:

Art. 129. O disposto nesta Seção aplica-se por igual aos créditos tributários definitivamente constituídos ou em curso de constituição à data dos atos nela referidos, e aos constituídos posteriormente aos mesmos atos, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a referida data.

Nota-se com a sua redação, que esse artigo estabelece uma regra geral, de modo que torna as normas estabelecidas no CTN sobre sucessão como aplicáveis

às obrigações surgidas até a data que a constituiu e independente de lançamento tributário. Ainda, além de estabelecer a regra geral, corrobora o disposto no artigo 144 do CTN: “o lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada”.

A sucessão acontece conforme os artigos 130 a 133 do CTN, e são divididas em quatro espécies: sucessão imobiliária, sucessão comercial, sucessão “*causa mortis*” e sucessão falimentar.

7.2 RESPONSABILIDADE DE TERCEIROS

Via de regra, a responsabilidade tributária é do sujeito passivo da obrigação tributária, contribuinte ou responsável determinados nos artigo 121, parágrafo único, incisos I e II do CTN. Não obstante, nas hipóteses previstas de maneira taxativa nos artigos 134 e 135 do mesmo Código, a responsabilidade prevista se estende a terceiros.

Dispõe o artigo 134 do CTN:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

- I - os pais, pelos tributos devidos por seus filhos menores;
- II - os tutores e curadores, pelos tributos devidos por seus tutelados ou curatelados;
- III - os administradores de bens de terceiros, pelos tributos devidos por estes;
- IV - o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio;
- V - o síndico e o comissário, pelos tributos devidos pela massa falida ou pelo concordatário;
- VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;
- VII - os sócios, no caso de liquidação de sociedade de pessoas.

Parágrafo único. O disposto neste artigo só se aplica, em matéria de penalidades, às de caráter moratório.

Conclui-se, com a leitura e análise do artigo 134 que a norma condiciona a responsabilidade solidária de terceiro, atrelados aos requisitos de impossibilidade de o contribuinte satisfazer a obrigação principal e o fato de o responsável solidário possuir um vínculo indireto, seja por ato comissivo ou omissivo, com a situação que compõe o fato gerador da obrigação tributária.

O parágrafo único, por sua vez, acrescenta que a responsabilidade solidária, em matéria de penalidades, tem aplicação apenas em relação às de caráter moratório, ou seja, às multas pecuniárias relacionadas com o não pagamento de tributos. As multas decorrentes de descumprimento de obrigações acessórias não são transferidas às pessoas referidas no artigo 134.

O artigo 135, por sua vez, dispõe:

Art. 135. São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:
I - as pessoas referidas no artigo anterior;
II - os mandatários, prepostos e empregados;
III - os diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado.

A responsabilidade é pessoal em todos os casos elencados no artigo 135 de modo que o crédito tributário deve, fundamentalmente, proceder de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatuto. Em todas essas hipóteses, incide a responsabilidade por substituição e não apenas responsabilidade solidária. A responsabilidade por substituição inclui todas as penalidades, bem como as obrigações acessórias. Nos termos do *caput* do artigo 135, somente obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou com infração de lei, contrato social ou estatuto acarretam a responsabilidade pessoal do administrador, sócio ou não.

7.3 RESPONSABILIDADE POR INFRAÇÕES

O Código Tributário regula, nos artigos 136 a 138, a responsabilidade por infrações de natureza tributária além da sujeição ao pagamento das sanções tributárias. A infração tributária é uma conduta diversa da esperada e desejada pela ordem jurídica, ou seja, quando a obrigação tributária deixa de ser cumprida pelo sujeito passivo. Nas palavras de José Jayme de Macêdo Oliveira

(...) infração é a transgressão de preexistente dever legal e sanção é a reprimenda jurídica a tal violação. O fato de o sujeito passivo deixar de cumprir qualquer obrigação definida na lei tributária configura o ilícito tributário e desencadeia a consequência punitiva, também expressa na lei. (OLIVEIRA, 2003, p. 423).

O CTN, ao regular esse instituto, buscou sujeitar os infratores às consequências da prática de seus atos ou responsabilizá-los pelo pagamento de multas, ao descumprirem uma obrigação.

A responsabilidade pode ser objetiva, tratada no artigo 136: "Salvo disposição de lei em contrário, a responsabilidade por infrações da legislação tributária independe da intenção do agente ou do responsável e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.", na qual não é necessário a presença do elemento subjetivo, seja dolo ou culpa. Nesse caso, o que interessa é a conduta formal, pouco importando a intenção do infrator e responsabiliza o autor do ato ilícito, ou seja, quem tenha descumprido as obrigações tributárias.

A responsabilidade pode ser também a que incide da pessoa do agente, conforme artigo 137 do CTN

Art. 137. A responsabilidade é pessoal ao agente:

I - quanto às infrações conceituadas por lei como crimes ou contravenções, salvo quando praticadas no exercício regular de administração, mandato, função, cargo ou emprego, ou no cumprimento de ordem expressa emitida por quem de direito.

II - quanto às infrações em cuja definição o dolo específico do agente seja elementar.

III - quanto às infrações que decorram direta e exclusivamente de dolo específico:

- a) das pessoas referidas no artigo 134, contra aquelas por quem respondem.
- b) dos mandatários, prepostos ou empregados, contra seus mandantes, preponentes ou empregadores.
- c) dos diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado, contra estas.

No caso do 137, aplicado excepcionalmente, o que se determina é a punição do próprio agente e não do sujeito passivo, sendo que o sujeito passivo principal permanece como responsável pelo tributo devido no âmbito da obrigação correspondente, porém, é o agente quem se submete à sanção imposta.

Por fim, quanto à responsabilidade por infração, cumpre explicitar o conteúdo do artigo 138 do CTN, que trata da denúncia espontânea, de modo que a responsabilidade pode ser excluída se atendidos os requisitos mencionados no referido artigo

Art. 138. A responsabilidade é excluída pela denúncia espontânea da infração, acompanhada, se for o caso, do pagamento do tributo devido e dos juros de mora, ou do depósito da importância arbitrada pela autoridade administrativa, quando o montante do tributo dependa de apuração.

Parágrafo único. Não se considera espontânea a denúncia apresentada após o início de qualquer procedimento administrativo ou medida de fiscalização, relacionados com a infração.

Insta mencionar que a responsabilidade por infrações não exclui a responsabilidade se a denúncia espontânea estiver acompanhada do pedido de parcelamento do débito tributário, pois o artigo exige o pagamento integral.

8 RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO TRIBUTÁRIA: ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E USUCAPIÃO

Ante todo exposto e, conforme o preceito trazido pelo artigo 908 do NCPC, as obrigações *propter rem* são sub-rogadas no valor da arrematação, fato que possibilita que o arrematante adquira a posse originária do bem livre de qualquer onerosidade.

In verbis

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.
 § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

O que traz dúvida é quanto ao que acontece se o valor da arrematação for menor que o valor devido pelas obrigações *propter rem*. Para Veríssimo

Outro ponto a ser destacado é o seguinte: o arrematante fica responsável pelos débitos tributários existentes sobre o imóvel, caso o valor alcançado em hasta pública não seja suficiente para cobrir esses débitos?
 Segundo entendimento predominante na doutrina e jurisprudência é no sentido de que os débitos tributários pendentes sobre o imóvel arrematado, na dicção do citado art. 130, parágrafo único do CTN, fazem persistir a obrigação do anterior proprietário perante o Fisco, por não ser possível a transferência do encargo para o arrematante, ante a inexistência de vínculo jurídico com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. (VERÍSSIMO, 2017, p. única).

O entendimento é, portanto, que a dívida persistirá e obriga ao antigo proprietário, de modo que não há possibilidade de transferência do ônus para o adquirente. Há que se concordar com esse posicionamento, pois fica inviável exigir que o adquirente seja responsável pelo pagamento de débitos pretéritos, já que não foi ele quem deu origem ao montante devido. Para Paes

Certamente, impor ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débito, cria situação injusta a este já que, não concorreu para o inadimplemento enquanto que, o antigo dono, este sim, responsável direto

pela dívida fiscal, se vê, na possibilidade de levantar a quantia depositada na arrematação após o desconto dos valores informados pelo autor da demanda, ou seja, o condomínio. Nesta possibilidade, estaríamos, obviamente, valorizando a conduta ilegal e ilegítima do antigo possuidor que além de não honrar com suas responsabilidades, ainda sairia com certa compensação financeira. (PAES, 2014, p. única)

Como já melhor explicado em capítulo próprio, a arrematação é uma espécie de aquisição originária de propriedade, motivo pelo qual a partir do momento em que o indivíduo arremeta determinado bem em hasta pública subsiste o rompimento de todos os ônus atinentes ao imóvel, não se transmitindo, portanto, ao novo adquirente. Ademais, o artigo 908, § 1º do NCCP prevê que, em caso de adjudicação ou alienação, os créditos que incidem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, passam a recair sobre o valor da arrematação, observada a ordem de preferência dos créditos. E na mesma seara, o artigo 130, § único do CTN dispõe que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, passam a incidir sobre o preço da arrematação. Assim sendo, a arrematação poderá ser livre de ônus, sendo importante verificar o edital e falar com o leiloeiro para verificar se a venda será livre de ônus. Caso seja, é preciso pedir para que o leiloeiro faça constar tal informação no auto de arrematação.

Faz-se importante essa ponderação, tendo em vista que as decisões de juízo singular podem variar, como foi o caso da proferida pelo magistrado da comarca de São Paulo em ação de cobrança quanto a cotas condominiais, que entendeu que o arrematante deveria arcar com os ônus fiscais e condominiais. Obviamente a sentença desagradou o arrematante, que interpôs agravo de instrumento ao Tribunal de Justiça, que mudou a sentença do juízo *a quo*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Arrematação de unidade condominial em débito. Pedido de arrematante, para reserva de valores, visando suprir débito tributário, anterior à arrematação. Inteligência do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Recurso do arrematante. Provimento. Agravo de Instrumento nº 2010096-89.2013.8.26.0000, da Comarca de São Paulo. Relator: Carlos Russo. Aliás a E. Corte paulista, tem firmado entendimento, predominante, no sentido de que, eventuais débitos fiscais, IPTU, Foro, etc, devem recair sobre o valor auferido na hasta pública.

Nesse caso, o arrematante tinha sido obrigado a arcar com o IPTU devido antes da arrematação, embora o edital de praça previa expressamente a contrário *sensu*,

que os débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel seriam sub-rogados, ou seja, pagos pelo valor auferido na arrematação em conformidade com o artigo 130, parágrafo único do CTN.

O próprio STJ, em sede de Recurso Especial, já firmou entendimento que o arrematante recebe o imóvel livre de ônus:

LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. HASTA PÚBLICA. ARREMATÇÃO. IMÓVEL COM DÉBITOS RELATIVOS AO IPTU. MENÇÃO EXPRESSA NO EDITAL DE PRAÇA E NO AUTO DE ARREMATÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. 1. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o arrematante recebe o imóvel livre de quaisquer ônus, porquanto, havendo alienação em hasta pública, transfere-se ao credor o saldo após dedução dos impostos, no limite da arrematação. 2. No caso de expressa menção da existência de ônus sobre o bem levado à venda pública, em estrita observância ao disposto no artigo 686, inciso V, da Lei Adjetiva Civil, caberá ao arrematante a responsabilidade pela quitação dos impostos devidos. Precedentes. 3. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 799666 RJ 2005/0194978-7, Relator: Ministro JORGE MUSSI, Data de Julgamento: 18/08/2009, T5 - QUINTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 14/09/2009)

O acórdão sedimenta o entendimento de que o arrematante recebe o imóvel livre de quaisquer ônus, vez que, ocorrendo alienação em hasta pública, o saldo é transferido ao credor após a dedução dos impostos. Quanto ao item 2, prevê ser possível que o arrematante seja responsável pela quitação dos impostos devidos, conforme prevê o atual artigo 886, inciso VI do NCPC. (Antes, artigo 686, inciso V).

Outro acórdão, proferido em sede de recurso especial pelo Superior Tribunal de Justiça, de 30 de outubro de 2017, prevê de maneira expressa a sub-rogação no valor da arrematação aos débitos que acompanham a coisa, o que afasta a possibilidade do valor ser cobrado do novo proprietário.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.705.372 - SP (2017/0189218-4) RELATORA: MINISTRA REGINA HELENA COSTA RECORRENTE: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 PROCURADOR: ANA PAULA SOARES MANSSINI E OUTRO (S) - SP233071
 RECORRIDO: ARNALDO COBO BALDAVIRA ADVOGADO: JOSÉ RENATO DE ALMEIDA MONTE E OUTRO (S) - SP099275 DECISÃO Vistos. Trata-se de Recurso Especial interposto pelo MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, contra acórdão prolatado, por unanimidade, pela 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no julgamento de apelação, assim ementado (fl. 149e): APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - Expedição de certidão negativa de débitos - Arrematação de imóveis em hasta pública - Exclusão de responsabilidade do arrematante pelos débitos anteriores, conforme exceção prevista no artigo 130, parágrafo único, do CTN - Recursos desprovidos. [...] Dessa forma, é firme o posicionamento desta Corte segundo o qual a arrematação em hasta pública tem o efeito de expurgar qualquer ônus obrigacional sobre o imóvel para o arrematante, transferindo-o livremente de qualquer encargo ou responsabilidade tributária.

Assim os débitos tributários pendentes sobre o imóvel arrematado subrogam-se no preço depositado pelo adquirente no momento da arrematação, revelando-se incabível ao arrematante os débitos fiscais pendentes sobre o imóvel arrematado. [...] 2. Os débitos tributários pendentes sobre o imóvel arrematado, na dicção do art. 130, parágrafo único, do CTN, fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante, ante a inexistência de vínculo jurídico com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. Nesse sentido: Se o preço alcançado na arrematação em hasta pública não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante fica responsável pelo eventual saldo.

Portanto, resta claro que, conforme o entendimento da Corte Superior, os débitos tributários que precederem o imóvel objeto de arrematação cominam obrigação ao executado ante o Fisco, motivo pelo qual o antigo proprietário continuará encarregado a quitar o valor devido, ainda que os montantes referentes a arrematação não sejam satisfatórios para cobrir o aludido débito.

No Recurso Especial 1087275, o Superior Tribunal de Justiça esclareceu que, se existir débito de IPTU anterior à arrematação, compete ao antigo proprietário realizar o seu pagamento. Ademais, quando o valor da arrematação não quitar integralmente as dívidas pendentes do imóvel não se extinguirão os créditos tributários

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA, PARA FINS DE PAGAMENTO DE DÍVIDAS TRABALHISTAS. DÉBITOS DE IPTU RELATIVOS AO PERÍODO ANTERIOR À ARREMATÇÃO. COBRANÇA EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO DA REGRA PREVISTA NO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN.

1. Examinando-se o art. 130 do CTN, pode-se afirmar que, em regra, o adquirente do imóvel é responsável pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Contudo, não será responsável quando: 1) conste do título a prova de quitação de tais débitos (art. 130, caput, parte final); 2) ocorrer arrematação em hasta pública (art. 130, parágrafo único). Não obstante sejam hipóteses de afastamento da responsabilidade do adquirente do imóvel, cumpre esclarecer que no primeiro caso há a transferência voluntária do imóvel — o antigo proprietário figura como alienante — e, no segundo, a perda da propriedade ocorre de modo compulsório. Impende ressaltar que tanto a transferência voluntária da propriedade imóvel quanto a arrematação em hasta pública, isoladamente consideradas, não configuram hipóteses de extinção do crédito tributário. 2. No que se refere à transferência voluntária, como bem observado por Luiz Alberto Gurgel de Faria, "se no título de aquisição houver prova de quitação dos tributos, nenhuma responsabilidade será transferida" e, caso na certidão negativa haja ressalva sobre a possível cobrança de créditos tributários posteriormente apurados, "o débito apenas poderá ser cobrado do antigo proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor, uma vez que a prova de quitação desonera por completo o adquirente" (Código Tributário Nacional Comentado: doutrina e jurisprudência, coordenador Vladimir Passos de Freitas, 4ª ed. rev. atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, pág. 628). No mesmo

sentido é o entendimento de Hugo de Brito Machado, para o qual "a ressalva constante dessas certidões prevalece apenas no sentido de poder o fisco cobrar créditos tributários que porventura venha a apurar, contra o contribuinte, pois a certidão de quitação, mesmo com a ressalva, impede que se configure a responsabilidade tributária do adquirente" (Curso de Direito Tributário, 29ª ed., São Paulo: Malheiros, 2008, pág. 152). Assim, não obstante o Código Tributário Nacional afaste a responsabilidade do adquirente, não há falar em extinção do crédito tributário, subsistindo a responsabilidade do antigo proprietário. 3. De igual modo, quando o imóvel é arrematado em hasta pública, se a arrematação não enseja a quitação dos débitos fiscais — como ocorre no caso dos autos —, não há falar em extinção do crédito tributário. Especificamente em relação a esta hipótese, impende ressaltar que o parágrafo único do art. 130 do CTN traz uma exceção de responsabilidade oponível apenas pelo adquirente do imóvel em hasta pública, ou seja, não beneficia o antigo proprietário, como bem observou o Tribunal de origem. 5. Recurso especial desprovido.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina possui entendimento análogo, aludindo que os débitos atinentes à tributação devem ser suportados pelo proprietário anterior e, especialmente quando há a arrematação em hasta pública, caso o valor não quite de modo absoluto o débito pendente, não ocorrerá a extinção do crédito tributário:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. IMÓVEL, OBJETO DA EXAÇÃO, ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL. DÉBITOS DE IPTU RELATIVOS A PERÍODO ANTERIOR À ARREMATÇÃO QUE DEVEM SER SUPOSTADOS PELO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INAPLICABILIDADE DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN.

Examinando-se o art. 130 do CTN, pode-se afirmar que, em regra, o adquirente do imóvel é responsável pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Contudo, não será responsável quando: 1) conste do título a prova de quitação de tais débitos (art. 130, caput, parte final); 2) ocorrer arrematação em hasta pública (art. 130, parágrafo único). Não obstante sejam hipóteses de afastamento da responsabilidade do adquirente do imóvel, cumpre esclarecer que no primeiro caso há a transferência voluntária do imóvel - o antigo proprietário figura como alienante - e, no segundo, a perda da propriedade ocorre de modo compulsório. Impende ressaltar que tanto a transferência voluntária da propriedade imóvel quanto a arrematação em hasta pública, isoladamente consideradas, não configuram hipóteses de extinção do crédito tributário. [...] De igual modo, quando o imóvel é arrematado em hasta pública, se a arrematação não enseja a quitação dos débitos fiscais - como ocorre no caso dos autos -, não há falar em extinção do crédito tributário. Especificamente em relação a esta hipótese, impende ressaltar que o parágrafo único do art. 130 do CTN traz uma exceção de responsabilidade oponível apenas pelo adquirente do imóvel em hasta pública, ou seja, não beneficia o antigo proprietário, como bem observou o Tribunal de origem (REsp 1087275/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, j. em 17-11-2009).

Portanto, conclui-se que qualquer dívida ficará atrelada ao valor que será arrematado no imóvel e quando a obrigação *propter rem* se mostrar além do valor da

arrematação, o saldo remanescente deverá ser pleiteado do antigo proprietário, que efetivamente deu ensejo ao ônus.

O site do psn leilões, disponível em <http://www.psnleiloes.com.br/perguntas-e-respostas/>, consultado na data 03 de abril de 2018 esclarece que:

6.1 ÔNUS, IMPOSTOS, DÍVIDAS, MULTAS

R61.1 É de total responsabilidade dos Arrematantes: TODOS ÔNUS, IMPOSTOS, DÍVIDAS e MULTAS, em especial de IPTU e CONDOMINIAIS (obrigações denominadas "prop terrem") constantes no Edital e/ou informadas antes da hasta pública são assumidas de forma Clara e Inequívoca pelos interessados em oferecer o Lanço em Hasta Pública, estando plenamente cientes de que os ônus seguirão o imóvel e serão de total e

exclusiva responsabilidade do Arrematante ou Adjudicatário, não se admitindo sub-rogações ou deduções dessas dívidas/multas no preço de Arrematação, conforme artigo 686, inciso V, do CPC.

R61.2 Se a Venda for através do Leilão Cível, deve ser avaliado o DESPACHO DE AUTORIZAÇÃO, DESIGNAÇÃO JUDICIAL E O EDITAL DE LEILÃO, de como serão tratados os demais Credores.

R61.9 É imprescindível conhecer os DIREITOS e OBRIGAÇÕES no EDITAL DO LEILÃO.

A importância de conhecer o edital do leilão serve, inclusive, para requerer seu cancelamento, em conformidade com o artigo 903 do NCPC:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

§ 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante,

devido o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem

Apesar do auto de arrematação, quando assinado, considerar a arrematação perfeita, acabada e irretroatável ainda que o devedor tenha entrado com pedido de embargo e ele tenha sido considerado procedente, ela pode ser anulada ou cancelada. Em outras palavras, se algum ônus ou gravame não for informado no edital e o arrematante provar sua existência, o leilão também pode ser cancelado. É o entendimento jurisprudencial

TJ-DF - 07024821520178070000 DF 0702482-15.2017.8.07.0000 (TJ-DF)

Data de publicação: 26/07/2017

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEILÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DE INFORMAÇÕES NO EDITAL. PRAZO PARA DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. ARTIGO 903, § 1º, INCISO I, § 2º e § 5º, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INOBSERVÂNCIA. AÇÃO AUTÔNOMA. Nos termos do artigo 903, § 1º, inciso I, § 2º e § 5º, inciso I, do Código de Processo Civil, o arrematante poderá invalidar ou desistir da arrematação, sendo-lhe devolvido o depósito que tiver feito se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, que foi realizada com vício ou a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital. A inobservância do referido prazo torna preclusa a oportunidade para o arrematante invalidar ou desistir da arrematação, por meio de mera petição nos autos da execução, devendo manejar, para tanto, ação anulatória autônoma.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 890.286 - RJ (2016/0077450-0) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO AGRAVANTE : BANCO SANTANDER S/A ADVOGADOS : CÂNDIDO DE OLIVEIRA BISNETO - RJ011045 LILIBETH DE AZEVEDO - RJ114040 DANIEL DE SANTANA DEJOS E OUTRO (S) - RJ204252E AGRAVADO : BERNARDO ANASTASIA CARDOSO DE OLIVEIRA ADVOGADO : BERNARDO ANASTASIA CARDOSO DE OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ108628 AGRAVADO : SPALA EDITORA LTDA ADVOGADO : GIAMBENITO PIANEZZOLA FILHO E OUTRO (S) - RJ055588 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL (CPC/1973). AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS. RETRATAÇÃO. ARREMATACÃO. DÉBITOS NÃO PREVISTOS NO EDITAL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO Vistos etc. Trata-se de agravo interno, interposto por BANCO SANTANDER S/A, em face de decisão da Presidência desta Corte (e-STJ fls. 239/240) que negou seguimento ao recurso especial em razão da ausência de impugnação a um dos fundamentos que se baseou o Tribunal de origem para inadmissão do recurso especial. Diante da argumentação expendida no agravo interno acostado às fls. e-STJ fls. 245/253 reconsidero a decisão agravada e passo a analisar o mérito recursal. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO SANTANDER S/A, contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado: AGRAVO LEGAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATACÃO. RESPONSABILIDADE

PELO PAGAMENTO DO DÉBITO ATRELADO AO BEM. TÍTULO DO IATE CLUBE DO RIO DE JANEIRO. ÔNUS NÃO PREVISTO NO EDITAL. ARREMATANTE QUE SOMENTE PODERÁ SER RESPONSABILIZADO COM RELAÇÃO ÀS MENSALIDADES VENCIDAS APÓS A ARREMATACÃO. 1. Cuida-se agravo legal veiculado contra decisão monocrática desta Relatora que negou seguimento ao recuso do agravante, mantendo o provimento jurisdicional que, em execução de título extrajudicial, deferiu o pedido de sub-rogação formulado, ao fundamento de que seria necessário constar no edital de praça a responsabilidade do arrematante por débitos anteriores à arrematação, não tendo o mesmo, no caso dos autos, feito qualquer ressalva especial, razão pela qual o arrematante somente poderá ser responsabilizado com relação às mensalidades vencidas após a arrematação. 2. Cerne da controvérsia que repousa na validade do leilão que deu ensejo à arrematação de título do Iate Clube do Rio de Janeiro, discutindo o recorrente sobre a legalidade da determinação de dedução do valor obtido com a alienação do título para a quitação do débito em aberto. 3. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, diante da ausência de previsão no edital da hasta pública acerca de débitos anteriores à praça, não haverá a responsabilização do arrematante pelo pagamento da dívida, a qual deverá ser quitada com o valor obtido na alienação judicial. 4. O edital se constitui o preceito da alienação forçada, sendo que o descumprimento de qualquer um dos seus requisitos importa na invalidação da arrematação, notadamente aquele que diz respeito à informação expressa e inequívoca da existência de ônus ou dívidas que recaiam sobre os bens a serem arrematados. 5. Atribuir responsabilidade ao arrematante por eventuais encargos que não foram expressamente consignados no edital importa em violação ao princípio da segurança jurídica, boa-fé e proteção da confiança. 6. Eventual ciência dada aos interessados feita pelo leiloeiro na abertura do pregão não serve para suplantar a nulidade acima evidenciada, eis que o edital da hasta pública precederá à arrematação (art. 686, caput, do CPC), se constituindo o instrumento idôneo a veicular o anúncio da alienação coativa e seu regulamento interno. 7. Não se trata a hipótese de arrematação a preço vil, uma vez que o título foi arrematado em valor superior ao da avaliação, não obstante a existência de dívidas atreladas ao bem. A circunstância de o preço ser vil há de aferir-se tendo em vista o valor do bem e não o montante da dívida. 8. A existência de ônus pendentes sobre o bem levado à venda pública deve constar do edital da hasta pública, sob pena de desfazimento da alienação forçada, sendo certo que somente o arrematante tem legitimidade para pleitear a anulação da arrematação. (art. 694, do CPC) 9. Em razão da omissão de previsão no edital da hasta pública acerca de ônus anteriores à praça, não haverá a responsabilização do arrematante pelo pagamento da dívida, a qual deverá ser quitada com o valor obtido na alienação judicial. 10. Precedentes jurisprudenciais do STJ e TJRJ. 11. Recurso desprovido. Em seu recurso especial, o recorrente alega violação aos arts. 224, 422, 884 do Código Civil e 154, 620, 646, 659, 686, 692 e 694, § 1º incisos III e V, do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, que o arrematante teve plena ciência de que havia débito sobre o título antes de arrematar o bem, não podendo agora se valer da própria torpeza para se desvencilhar do pagamento de obrigação propter rem e que o deferimento da sub-rogação leva ao esgotamento integral do produto da arrematação, o que se assemelha a arrematação a preço vil. Aduz que o edital, inobstante o vício formal, cumpriu o requisito da publicidade, pois que sanado pela advertência do leiloeiro, antes de arrematado o bem, da dívida que sobre ele recaia, não causando qualquer prejuízo ao arrematante, tanto que optou por arrematar o bem mesmo sabendo da exata quantia em aberto. (e-STJ fl. 163). É o relatório. Passo a decidir. O recurso não merece prosperar. Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/1973 e com as interpretações dadas, até então, pela

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. (cf. Enunciado Administrativo n. 2/STJ). A controvérsia relativa à responsabilidade do arrematante pela dívida anterior à arrematação conta com jurisprudência pacífica nesta Corte Superior, no sentido de que o arrematante é responsável, devido ao caráter propter rem da obrigação. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL PELO BANCO. DÍVIDA ANTERIOR. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGREGAÇÃO AO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DIREITO DE REGRESSO. CPC, ART. 42, § 3º. I. O entendimento firmado pelas Turmas integrantes da 2a. Seção do STJ é no sentido de que a dívida condominial constitui obrigação propter rem, de sorte que, aderindo ao imóvel, passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário. II. Recurso especial não conhecido. (REsp 659.584/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2006, DJ 22/05/2006, p. 205) AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação. 2.- Os Agravantes não trouxeram qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 52.681/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012) Excepcionalmente, tem-se excluído essa responsabilidade quando o edital da arrematação tenha sido omissivo acerca da existência de débitos condominiais. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. ARREMATÇÃO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. VENDA JUDICIAL COM A RESSALVA DE NÃO IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE DOS PAGAMENTOS DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO. DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE REPUTAR TRANSFERIDOS OS DÉBITOS. 1. A jurisprudência da 2ª Seção apresenta precedentes no sentido da responsabilidade do adquirente pelos débitos de condomínio que oneram o imóvel adquirido. Esse entendimento tem sido estendido às arrematações em juízo. 2. Na hipótese de omissão do edital quanto à existência de débitos, há precedentes na 3ª Turma que, tanto admitem, como não admitem a transferência ao adquirente dos débitos condominiais. 3. Se o condomínio, ciente de que a aquisição do imóvel em juízo fora promovida com a ressalva expressa da não transferência do débito condominial, não se insurge tempestivamente, deixando decair seu direito à anulação do negócio jurídico, não pode, depois, reclamar do adquirente o pagamento de seu suposto crédito. 4. Não se pode onerar a parte que confiou na declaração do Poder Judiciário de não transferência dos débitos, apresentando-lhe, anos depois da compra, uma conta de despesas condominiais em valor equivalente ao que pagou pelo bem, notadamente quando já teria precluído seu direito de invalidar o negócio jurídico, que teve a não transferência dos débitos como uma das causas determinantes. 5. A jurisprudência que entende pela transferência aos arrematantes de débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia. Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler ao valor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem, criando-se uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhor solução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e a utilização do produto para abatimento do débito, entregando-se o imóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência. 6. Recurso especial conhecido e provido. (REsp

1.299.081/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2012, DJe 27/09/2012) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TEMPESTIVIDADE. TERMO INICIAL. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. NÃO VERIFICAÇÃO. PRECEDENTES. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO. DÉBITOS NÃO PREVISTOS NO EDITAL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que o comparecimento de advogado com o escopo de juntar procurações somente tem o condão de configurar comparecimento espontâneo se houver, na procuração, poderes específicos para receber citação ou para atuação específica naquele processo, o que não ocorre no caso em tela. 2. "A responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança" (REsp 1.297.672/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/9/2013, DJe de 1º/10/2013) 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 276.143/PA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 17/08/2015) No caso em tela, o Tribunal de origem consignou existir omissão de previsão no edital da hasta pública acerca de ônus anteriores à praça. Assim sendo, concluiu que não haverá a responsabilização do arrematante pelo pagamento da dívida, a qual deverá ser quitada com o valor obtido na alienação judicial, uma vez que atribuir a responsabilidade ao arrematante por eventuais encargos que não foram expressamente consignados no edital importa em violação ao princípio da segurança jurídica, boa-fé e proteção da confiança. Assim, na linha da jurisprudência desta Corte Superior, é de rigor a manutenção do acórdão recorrido, que afastou a responsabilidade do arrematante, haja vista a omissão do edital quanto à existência de débitos. Destarte, o desprovimento do agravo é medida que se impõe. Advirta-se que eventual recurso interposto contra este decisum estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ). Ante o exposto, acolho o agravo regimental para, em juízo de retratação, com base no art. 932, inciso IV, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, conhecer do agravo para, desde logo, negar provimento ao recurso especial. Intime-se. Brasília (DF), 02 de agosto de 2017. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Ministro(STJ - AgInt no AREsp: 890286 RJ 2016/0077450-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 07/08/2017)

Quanto a usucapião, forma de aquisição originária de propriedade como a arrematação, o mesmo acontece, ou seja, o imposto deve ser sub-rogado:

TJ-RS - Apelação Cível AC 70051056786 RS (TJ-RS) **Data de publicação: 05/12/2012**

Ementa: APELAÇÃO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. USUCAPIÃO. RESPONSABILIDADE POR SUCESSÃO.

O pagamento de IPTU configura obrigação tributária propter rem, devida por aquele que detém a propriedade do imóvel, de forma que se reconhece a responsabilidade tributária por sucessão dos novos proprietários usucapietes, nos termos dos arts. 130 e 131, I, do CTN. APELAÇÃO PROVIDA.

(Apelação Cível Nº 70051056786, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Barcelos de Souza Junior, Julgado em 28/11/2012)

No caso da usucapião, não se trata da continuidade de um direito subjetivo,

mas sim da constituição de um novo direito subjetivo, direito esse que independe de qualquer situação jurídica anterior. Por isso, assim como na arrematação por hasta pública, deve permanecer o entendimento da maior parte da doutrina e jurisprudência, que reconhecem o efeito liberador da usucapião, pelo qual é reconhecido como ineficaz ao adquirente originário os gravames que incidam sobre o direito subjetivo extinto pela usucapião, pois não se trata de sucessão.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se, primeiramente, que a arrematação em hasta pública deve ser considerada uma forma de aquisição originária da propriedade imóvel. Assim sendo, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 130 do CTN, a sub-rogação deve ocorrer sobre o respectivo preço, de modo que o arrematante não ficará responsável pelos débitos tributários que recaiam sobre o imóvel se o valor obtido em hasta pública não for satisfatório para cobrir esses débitos, face a inexistência de vinculação jurídica de quem detém os fatos jurídicos tributários específicos ou com o sujeito tributário.

Quando um imóvel é levado à hasta pública, a obrigação tributária deve acompanhar o imóvel, especialmente no caso do imposto predial e territorial urbano (IPTU). Ou seja, quando há a abertura do edital fixado pelo leiloeiro para divulgar o leilão, deve ele mencionar os ônus tributários, de modo que, para que haja segurança jurídica, é preciso que o arrematante se atente ao disposto no edital, pois está a ele vinculado.

É importante frisar que, apesar da divergência doutrinária, a arrematação em hasta pública é sim um modo de aquisição originária de imóvel, assim como a usucapião, já que pressupostos principais desse procedimento compreendem a ausência de relação entre o adquirente e o precedente titular do direito real e a não ocorrência de transmissão voluntária do direito de propriedade.

Quando uma propriedade é adquirida pela arrematação judicial, ocorre o rompimento dos vínculos do bem em questão, seja em relação ao antigo proprietário, seja com os ônus e gravames (que se contraídos antes da arrematação, são incorporados aos valores transacionados na hasta pública).

Portanto, ante o exposto, qualquer dívida permanecerá vinculada ao valor que será arrematado no imóvel e quando a obrigação *propter rem* se mostrar superior do

valor da arrematação, o saldo restante precisará ser contestado do antigo proprietário, que efetivamente deu causa ao ônus.

REFERÊNCIAS

- ALEXANDRE, Ricardo. *Direito tributário esquematizado* / Ricardo Alexandre. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.
- AMARO, Luciano. *Direito tributário brasileiro*. 14. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2008.
- BALELEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. 10ª ed.; Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas e Direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas*. vol. 4. São Paulo: Saraiva, 2011.
- FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nélon. *Direitos Reais*, 7ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 13ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro: Direito das coisas*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- HARADA, Kiyoshi. *Direito financeiro e tributário*. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2007.
- LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, Possessória e Usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982.
- LÔBO, Paulo. *Direito Civil: Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de direito tributário*. 27 ed.; São Paulo: Malheiros, 2006.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. 11ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1972.
- MORAES, Bernardo Ribeiro de. *Compêndio de Direito Tributário*. 2º vol., Rio de Janeiro: Forense, 1995.
- NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Usucapião comum e especial*. 5ª ed. Rio de Janeiro: AIDE, 1986.
- NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Usucapião, doutrina, jurisprudência e prática*. Porto Alegre: Síntese, 1978.
- PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol IV. Direitos Reais. Rio

de Janeiro: Editora Forense, 2009.

PRATES, Clyde Werneck. *Usucapião no Direito Brasileiro*. Curitiba: JM Livraria Jurídica, 2010.

PRUNES, Lourenço Mario. *Usucapião de Imóveis*. São Paulo: Sugestões Literárias S/A, 1992.

SABBAG, Eduardo. *Manual de Direito Tributário*. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*. vol. 1. 2. ed.; São Paulo: Saraiva, 1998.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas: Lei 10.406, de 10.01.2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RODRIGUES, Silvio, 1917 - *Direito Civil: Direito das Coisas*, vol. 5. 28. ed.; rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

TEIXEIRA FILHO, Manoel Antonio. *Curso de direito processual do trabalho*, vol. II. São Paulo. Editora LTR. 2009.

Universidade Tuiuti do Paraná. *Normas Técnicas: Elaboração e Apresentação dos Trabalhos acadêmicos-científicos*. 3. ed.; Curitiba: UTP, 2012.

VADE MECUM. *Legislação selecionada para OAB e concursos/coordenação* Darlan Barroso, Marco Antonio de Araújo Junior. 7. ed.; rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 10. ed.; São Paulo: Atlas, 2010.

VERÍSSIMO, Dijonilson Paulo Amaral. *Responsabilidade por sucessão tributária: cobrança de tributos decorrentes da arrematação de imóvel em hasta pública*. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/26199/responsabilidade-por-sucessao-tributaria-cobranca-de-tributos-decorrentes-da-arrematacao-de-imovel-em-hasta-publica>>. Acesso em: 13. mar. 2018.