

ARREMATANTE NO PROCESSO EXPROPRIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

Luciano Andrade da Silva¹

Acadêmico do Curso de Direito, Faculdade Praia Grande (FPG), Praia Grande, São Paulo, Brasil.

Rita de Cássia da Silva

Advogada, Especialista em Direito Civil, Direito Processual Civil, Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho, Mestranda em Direito da Saúde: Dimensões individuais e Coletivas; Docente do Curso de Direito da Faculdade Praia Grande (FPG), Praia Grande, São Paulo, Brasil.

RESUMO: Nesse estudo, iremos abordar a figura do arrematante no processo expropriatório de bem imóvel, quem ele é e qual a sua importância no processo de execução, procurando, ainda, destacar o que é arrematação, as vantagens de arrematar um bem imóvel, bem como as desvantagens e os riscos inerentes ao adquiri-lo nesta modalidade. A ausência de uma legislação específica para esta matéria é um dos itens a serem abordados neste estudo, assim como as obrigações de natureza “propter rem”, a descrição do que é modo originário e derivado de aquisição e em que modalidade a arrematação se enquadra, os princípios da continuidade, especialidade e disponibilidade que norteiam a arrematação, bem como os conflitos jurisprudenciais existentes entre os Tribunais da Federação. Diante da controvérsia existente, demonstrar soluções que possam pacificar essas situações, fazendo com que a arrematação seja um negócio atraente e seguro.

Palavras chaves: Arrematante. Vantagens. Desvantagens. Bem Imóvel. Riscos.

ABSTRACT: In this study, we will address the figure of the bidder in the expropriation process of immovable property, who it is and how important it is in the execution process, also seeking to highlight what is foreclosure, the advantages of securing a real estate, as well as the disadvantages and the risks inherent in acquiring it in this modality. The absence of a specific legislation for this matter is one of the items to be addressed in this study, as well as obligations of a “propter rem” nature, a description of the original and derivative mode of acquisition and in which modality, the principles of continuity, specialty and availability that guide the award, as well as the existing jurisprudential conflicts between the Courts of the Federation. In the face of the existing controversy, demonstrate solutions that can pacify these situations, making the auctioning an attractive and safe business.

Keywords: Bidder. Advantages. Disadvantages. Property. Risks.

INTRODUÇÃO

O que há de interessante nesse estudo e os aspectos relevantes que procuraremos demonstrar é a ausência de uma legislação específica para essa figura tão importante no processo expropriatório, que possa assegurar a ele, ao arrematar

¹ Apresentação deste artigo como trabalho de conclusão de curso à Faculdade Praia Grande como parte dos requisitos curriculares para obtenção do título de bacharel em Direito.

um imóvel, a isenção de ônus do imóvel adquiridos antes da arrematação, dada a natureza “propter rem” das obrigações e por não ser considerada modo originário de aquisição, implicando em providências posteriores à arrematação quando se tratar de “direitos que o executado” possuía sobre o bem. Esses direitos, atualmente, não são suficientes para permitir o registro da carta de arrematação, pois viola o princípio da continuidade, disponibilidade e especialidade. A arrematação é considerada modo derivado de aquisição. Surge aí o grande impasse. Muitos proprietários não registram seus imóveis, seja pelo custo, seja por displicência, seja para evitar pagamentos de tributos ao fisco. Ocorre muito em nossa região. Desta forma, quando arrematado, cria-se embaraço sem tamanho para quem o adquiriu. Situações como esta acabam afugentando possíveis arrematantes, procrastinando ainda mais o término do processo, com a satisfação do crédito do exequente e tornando ainda mais morosa a justiça.

A pesquisa tem por objetivo esclarecer os “prós” e “contras”, “vantagens” e “desvantagens” em adquirir um imóvel através de leilão.

Analisar e esclarecer caminhos para que o arrematante possa adquirir o bem com segurança, bem como diagnosticar outros caminhos que tragam implicações indesejáveis a ele, tais como uma inclusão involuntária no polo passivo da ação de execução que o bem foi levado à leilão.

Apontar com estudos feitos na legislação, doutrina e jurisprudência, como devem ser resolvidas as discussões que envolvem as divergências sobre a inclusão ou não do arrematante no polo passivo da execução que originou o leilão, bem como sobre a possibilidade de tratar a arrematação como modo de aquisição originária, assim como a usucapião, com a criação de legislação específica viabilizando de forma hábil e eficiente o registro do imóvel arrematado no Cartório de Registro de Imóveis.

DA ARREMATAÇÃO

A arrematação em processo judicial (execução de título extrajudicial, execução fiscal ou cumprimento de sentença) encontra-se disciplinada nos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, artigos 21 a 24 da Lei nº 6830/80 e, no âmbito do Estado de São Paulo, encontra-se disciplinada nos artigos 246 a 280 das Normas

de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, obedecendo à critérios estabelecidos na Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, em especial o artigo 10².

DO ARREMATANTE

Arrematante é a pessoa, física ou jurídica, que adquire algum bem, no caso deste artigo, bem imóvel levado à hasta pública (leilão) em decorrência de processo judicial em curso, no qual tem como objetivo final levantar recursos para satisfação do crédito do autor da ação com bens de propriedade do réu, ora executado. O arrematante é importante nessa fase processual, pois através dele podem vir valores suficientes para suprir o crédito discutido no processo judicial em curso.

DAS VANTAGENS

Para ele há vantagem de adquirir o bem, seja para investimento, seja para uso próprio, com um valor bem mais acessível em relação ao mercado imobiliário, ou seja, a partir de 50% da avaliação (CPC, art. 891, § único), exceto quando houver interesse de incapaz, cujo valor não poderá ser inferior a 80% da avaliação (CPC, art. 896). Além dessa vantagem, é possível adquirir o bem em prestações, desde que oferte 25% do valor do lance à vista e o restante em até 30 parcelas, garantida pelo próprio bem por hipoteca (CPC, art. 895).

DAS DESVANTAGENS E RISCOS

Uma das desvantagens é quando se arremata os direitos que a pessoa, no presente caso, o executado detém sobre o imóvel levado à leilão, e não a propriedade em si. Isso ocorre quando o imóvel não está registrado em nome da pessoa de quem está sendo cobrada judicialmente a dívida, mas sabe-se que ele detém a posse do imóvel através de 1) Escritura de Venda e Compra não levada a registro, 2) Contrato

² Art. 10. Os tribunais brasileiros ficam autorizados a editar disposições complementares sobre o procedimento de alienação judicial e dispor sobre o credenciamento dos leiloeiros públicos de que trata o art. 880, § 3º, do Código de Processo Civil, observadas as regras desta Resolução e ressalvada a competência das unidades judiciárias para decidir questões jurisdicionais.

de Venda e Compra, 3) Contrato de Venda, Compra e Cessão de Direitos ou 4) Posse mansa e pacífica do imóvel.

Nos casos 1 e 2 deverá ser verificada a existência de quitação dos contratos. Com a quitação poderá ser ajuizada ação de Adjudicação Compulsória.

“Ação de adjudicação compulsória é a Ação do comprador de um imóvel, que, tendo-o pago integralmente ao vendedor, este se recusa a fornecer a escritura definitiva. (Dec.-lei n. 58, de 10.12.1937).” (SANTOS, 2001, p. 25).

No caso 3, para ser ajuizada a referida ação, deverá ser comprovada a “cadeia sucessória” do imóvel, com as respectivas quitações, ou seja, desde o proprietário tabular, que consta na matrícula do imóvel, até o proprietário possuidor, a fim de comprovar continuidade registraria do bem.

Na ausência de comprovação mencionada no caso 3, na ausência de quitação mencionada nos casos 1 e 2 e na situação descrita no item 4, a ação cabível será a Usucapião.

Enfim, adquirir bem com essas particularidades demandará um esforço maior para sua regularização, pois necessitará de tempo, tendo em vista que as ações no judiciário brasileiro não têm um trâmite célere como desejado, haverá custos com advogado e despesas processuais para ingresso da ação. O arrematante deverá analisar criteriosamente essas situações. Caso seja para investimento, o retorno não será tão rápido como desejado e o lucro almejado não será o mesmo.

Outra situação que o arrematante deverá observar é se o valor pelo qual está sendo arrematado o bem é suficiente para pagamento do débito da ação que o levou à hasta pública, em especial quando se tratar de débito condominial, que tem natureza “propter rem”. Incidindo sobre essa situação, deverá ser verificada a existência de débito tributário, pois este tem preferência sobre o crédito condominial, bem como se o executado na referida ação também não é executado em ações trabalhistas, pois estas, por ter caráter alimentar, tem preferência sobre o crédito tributário e, conseqüentemente, sobre o crédito condominial (CTN, art. 186³). O credor da verba trabalhista poderá requerer a “penhora no rosto dos autos” que nada mais é do que

³ Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

fazer a reserva do valor arrecadado com a alienação do bem para pagamento de seu crédito.

O porquê desse cuidado?

Havendo esses débitos (trabalhista e tributário), estes sub-rogam-se no crédito (CPC, art. 908, § 1^o e CTN, art. 130, § único). Contudo, o valor arrecadado pode não ser suficiente para pagamento de todos os débitos. É aí que começa as implicações. Dada a natureza “propter rem” da coisa, os débitos remanescentes podem ficar a encargo do arrematante, caso não haja esclarecimentos no edital quanto à responsabilidade desses débitos. Conseqüentemente, poderá o arrematante ter seu nome incluído no polo passivo da ação e responder por débitos ao qual não deu causa, com base no artigo 109, parágrafo 3^o do Código de Processo Civil.

DAS OBRIGAÇÕES DE NATUREZA “PROPTER REM”

Obrigações “*propter rem*” ou próprias da coisa – situam-se em uma zona intermediária entre os direitos reais e os direitos patrimoniais, sendo ainda denominadas obrigações *híbridas* ou *ambulatórias*, pois perseguem a coisa onde quer que ela esteja. Como exemplo, cite-se a obrigação do proprietário de um imóvel de pagar as despesas de condomínio. Isso pode ser retirado do art. 1.345 do CC, pelo qual o proprietário da unidade condominial em edifícios responde pelas dívidas anteriores que gravam a coisa (TARTUCE, 2014, p. 638).

A transcrição acima exemplifica bem o que é obrigação de natureza “propter rem”. Ela está vinculada ao bem, independentemente de quem seja o seu proprietário ou possuidor. O condomínio e o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) são espécies de obrigação “propter rem”. O responsável pelo pagamento é quem detém a posse e/ou a propriedade de bem. Exceção deve ser feita ao locatário de imóvel, embora possa ser o responsável pelo pagamento do IPTU e do condomínio e possuidor eventual do imóvel, a cobrança deverá ser efetuada pelo credor contra o locador (proprietário ou possuidor, seja a que título for), e não contra o locatário. Este,

⁴ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1^o 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.

por sua vez, poderá ser cobrado judicialmente em eventual ação regressiva de cobrança, pois tal crédito decorre de descumprimento contratual.

Contudo, em caso de arrematação, não há uma pacificação quanto a quem incumbe a responsabilidade pelo pagamento dos débitos “da coisa” em sendo insuficiente o valor arrecadado com a expropriação por hasta pública.

Pelo arrematante pesa o artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional.⁵

No julgado abaixo, verificamos que, mesmo o edital prevendo a responsabilidade do arrematante ao pagamento de débitos anteriores à arrematação em virtude de insuficiência para tanto, afasta essa obrigatoriedade, pois o edital não tem a capacidade de legislar e este deve estar subordinado à legislação atual. O arrematante deverá receber o bem livre de ônus sobre ele.

APELAÇÃO. Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-Tributária. Arrematação em hasta pública. Responsabilidade do arrematante por eventuais débitos tributários anteriores à arrematação. Forma de aquisição originária. Créditos pertinentes a tributos incidentes sobre bens imóveis que se sub-rogam no respectivo preço. Inteligência do art. 130, parágrafo único do CTN. Previsão expressa no edital que atribui a responsabilidade ao arrematante. Violação do Princípio da Legalidade. O edital não pode dispor contra legem e está subordinado aos parâmetros fixados em lei. O CTN trata de normas cogentes, de observância obrigatória, não passível de renúncia pelas partes, versando sobre direito indisponível. Reforma da sentença. Inversão da sucumbência. Recurso PROVIDO. (TJSP; Apelação 1008568-67.2016.8.26.0053; Relator(a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/08/2018; Data de Registro: 20/08/2018).

Vejamos uma decisão proferida pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se

⁵ 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, subrogam-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.

as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

Ou seja, baseado no julgado acima podemos extrair que a cobrança dos débitos remanescentes deve ser de responsabilidade do réu que figurou no processo executivo, até a imissão do arrematante na posse do bem.

No julgado abaixo, verifica a impossibilidade de inclusão do arrematante, pois a ele não foi concedido o contraditório e a ampla defesa.

AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ARREMATACÃO DA UNIDADE - INCLUSÃO DO ARREMATANTE NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO PARA COBRANÇA DO SALDO REMANESCENTE – IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO REFORMADA. Na execução de verbas condominiais não é possível incluir no polo passivo o arrematante do imóvel, pois isso importaria em onerar patrimônio de terceiro que em momento algum se vinculou à relação processual, em clara violação dos princípios constitucionais do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. (CF, art. 5º, nº LIV e LV). AGRAVO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2088940-77.2018.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 10/08/2018).

Pelo credor pesa o artigo 109, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil.⁶

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. Fase de cumprimento de sentença. Sucessão processual. Inclusão da arrematante no polo passivo da demanda. Título executivo judicial formado em relação ao antigo proprietário. Obrigação propter rem. Excepcionalidade da medida. Cabimento. Inteligência do art. 42, § 3º, do CPC/1973. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038331-61.2016.8.26.0000; Relator(a): AZUMA NISHI;

⁶ Art. 109. A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes. (...) § 3º Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2016; Data de Registro: 02/06/2016).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. DÉBITO DE NATUREZA "PROPTER REM". ARREMATANTE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO DO DEVEDOR ORIGINÁRIO PELA ARREMATANTE. POSSIBILIDADE. CIÊNCIA DA DÍVIDA VERIFICADA. INCIDÊNCIA DO ART. 109, §3º, CPC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2025388-41.2018.8.26.0000; Relator(a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).

Diante da ausência de legislação que discipline este tipo de situação, o arrematante deverá se atentar para o que diz o edital, pois ele tem sido utilizado em muitos julgados como base para decidir essa situação.

Quando omissivo o edital, ficará a cargo do juiz da causa decidir a quem incumbe o pagamento do débito remanescente. Há editais que já preveem que o débito remanescente ficará a cargo do arrematante, caso se apure insuficiência de saldo mesmo com a sub-rogação do débito no preço. Há outros em que consta a previsão que o arrematante ficará responsável somente pelos débitos decorrentes após se imitir na posse do bem, deixando claro que os débitos anteriores são de responsabilidade do réu originário da ação.

Contudo, a situação não é pacífica e nas situações expostas nos parágrafos anteriores pode haver recurso e reforma das decisões proferidas pelo Juiz de 1º Grau.

Julgando pela não inclusão do arrematante no polo passivo, há decisão permitindo que o credor ingresse com outra ação de cobrança em face do arrematante para pagamento de débitos pretéritos à aquisição, pois assim entende o julgador que estaria concedendo a oportunidade do contraditório e ampla defesa ao novo adquirente do imóvel.⁷

DO MODO ORIGINÁRIO E DERIVADO DE AQUISIÇÃO

⁷ TJSP – Agravo de Instrumento 2088940-77.2018.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 10/08/2018.

Modo originário de aquisição ocorre quando a propriedade é adquirida sem vínculo com o dono anterior, de modo que o proprietário sempre vai adquirir propriedade plena, sem nenhuma restrição, sem nenhum ônus⁸.

Vejamos alguns julgados que consideram a arrematação, assim como a usucapião, como modo de aquisição originária:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. HIPÓTESE EM QUE HOUVE ARREMATAÇÃO, PELA AUTORA EM LEILÃO JUDICIAL, DE DIREITOS PESSOAIS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ADQUIRIDO PELO EXECUTADO. IMÓVEL AINDA TITULADO EM NOME DAS RÉS, ALIENANTES DA COISA. PROVA DOCUMENTAL QUE DEMONSTRA QUE OS DIREITOS ARREMATADOS DIZIAM RESPEITO, ESPECIFICAMENTE, AO IMÓVEL CUJA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA SE PLEITEIA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO, NO POLO PASSIVO, DO EXECUTADO. SENDO A ARREMATAÇÃO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, DISPENSA-SE A OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. DEFESA DAS RÉS, OUTROSSIM, QUE SEQUER TANGENCIOU EVENTUAL AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL PELO EXECUTADO, DO QUE SE PRESUME QUE A ARREMATAÇÃO SE DEU SOBRE DIREITOS PESSOAIS PLENOS, E JÁ QUITADOS, DE AQUISIÇÃO DA COISA. MERA PESSOALIDADE DO DIREITO DE AQUISIÇÃO, ADEMAIS, QUE NÃO É ÓBICE À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 239 DO STJ, POR ANALOGIA. AUTORA QUE FAZ JUS, PORTANTO, À TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO. AÇÃO PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação 1127078-29.2015.8.26.0100; Relator(a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2017; Data de Registro: 21/07/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA E ARREMATAÇÃO DE BEM OBJETO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PLURALIDADE DE PENHORAS. PENHORA ANTERIOR. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. ARREMATAÇÃO DO BEM EM VALOR SUPERIOR A 50% DE SUA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. ARREMATAÇÃO DE BEM HIPOTECADO. SUBSISTÊNCIA DO ÔNUS HIPOTECÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. AQUISIÇÃO A TÍTULO ORIGINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito podem ser penhorados para satisfazer o débito fiscal, pois a impenhorabilidade de que trata o art. 57 do Decreto-lei 413/69 não é absoluta, cedendo à preferência concedida ao crédito tributário pelo art. 184 do CTN. Súmula n. 83/STJ. Precedentes.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência consolidada no sentido de que "no concurso de credores estabelecem-se duas ordens de

⁸ Rafael de Menezes. Disponível em <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-9-4/>>. Acesso em 01/09/2018.

preferência: os créditos trabalhistas, os da Fazenda Federal, Estadual e Municipal e os com garantia real, nesta ordem; em um segundo momento, a preferência se estabelece em favor dos credores com penhora antecedente ao concurso, observando-se entre eles a ordem cronológica da constrição" (REsp 594.491/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/06/2005, DJ 08/08/2005, p. 258). Súmula n. 83/STJ. Precedentes.

3. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. In casu, o bem imóvel foi arrematado por valor equivalente a 68,01% do valor da avaliação oficial, afastando-se, assim, a configuração da arrematação por preço vil. Precedentes.

4. **A aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de eventual ônus hipotecário incidente sobre ele. Precedentes.** (g.n.)

5. Ainda no que diz respeito à suposta arrematação por preço vil, importa consignar que, se o recorrente deixa de indicar, de maneira detalhada e específica, a forma com que a alegada violação da lei federal teria se verificado, incide, no caso, a Súmula 284 do STF, ante a deficiente fundamentação desenvolvida no recurso. Precedentes.

6. É firme o entendimento desta Corte, segundo o qual a simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que incorreu no presente caso.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1318181/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2018, DJe 24/08/2018).

Modo derivado de aquisição ocorre quando decorre do relacionamento entre pessoas (ex: contrato de compra e venda registrado para imóveis, contrato com tradição para móveis, sucessão hereditária) e o novo dono vai adquirir nas mesmas condições do anterior (ex: se compra uma casa com hipoteca, vai responder perante o Banco; se herda um apartamento com servidão de vista, vai se beneficiar da vantagem)⁹.

Vejamos alguns julgados que consideram a arrematação como modo de aquisição derivada.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Arrematação de bem em processo de execução – Modo derivado de aquisição da propriedade – Penhora anteriormente averbada que não obstava a alienação do bem – Atuais proprietários que não figuram no polo passivo da execução fiscal - Preservação do princípio da continuidade – Apelação desprovida. (TJSP; Apelação 1000506-

⁹ Rafael de Menezes. Disponível em <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-9-4/>>. Acesso em 01/09/2018.

84.2016.8.26.0361; Relator(a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2017; Data de Registro: 19/01/2018).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Arrematação de bem em processo de execução – Modo derivado de aquisição da propriedade – Executado que sequer é mencionado na matrícula do bem – Necessidade de registro do título anterior, a fim de viabilizar o encadeamento dos títulos – Preservação do princípio da continuidade – Apelação desprovida. (TJSP; Apelação 1109038-33.2014.8.26.0100; Relator(a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/07/2017; Data de Registro: 14/08/2017).

E é por conta desses dilemas interpretativos que dificultam o registro da carta de arrematação quando arrematado os direitos que o executado detinha sobre o bem, pois, aos que defendem como modo de aquisição derivada, fere os princípios da continuidade, especialidade e disponibilidade, princípios estes que veremos a seguir no próximo tópico.

PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE, ESPECIALIDADE E DISPONIBILIDADE

O princípio da continuidade tem por objetivo garantir que a “cadeia sucessória” seja respeitada, ou seja, que a pessoa que esteja transmitindo a propriedade seja titular do bem e que esteja hábil para tal ato.

Também conhecido como princípio do trato sucessivo, encontra amparo nos artigos 195 e 237 da Lei nº 6015/73, mais conhecida como a Lei de Registros Públicos.

O princípio da especialidade, na qual se baseia o da continuidade, está previsto nos artigos 176, § 1º, inciso II, itens 3 e 4, 222 e 225 da Lei de Registros Públicos, visa a correta e a precisa descrição do bem, devidamente individualizado e, conseqüentemente de seu titular. Esse princípio está dividido em especialidade objetiva e especialidade subjetiva. Veja a definição abaixo:

O princípio da especialidade objetiva, fundamental para o registro de imóveis se caracteriza pela completa e correta descrição e determinação de um imóvel, seu corpo físico, unitário e atual. Em regra, todo registro só pode existir se seu imóvel estiver precisamente individualizado, discriminado de tal forma que não se confunda com qualquer outro. O exemplo de um imóvel com descrição perfeita e individuada é aquele que contenha: a sua exata localização, o polígono que encerra, com indicação dos ângulos internos, ou fazer descrição mediante inserção de azimutes, medidas perimetrais, área de superfície e ponto de referência com amarração no ponto de intersecção das

vias oficiais mais próximas e ainda o número da residência na via pública oficial, constando como confrontantes os imóveis vizinhos e não seus proprietários.

O princípio da especialidade subjetiva diz respeito à individualização, a caracterização das pessoas envolvidas no ato de registro. A qualificação das pessoas exige que estas estejam identificadas de tal forma que não sejam confundidas com qualquer outra pessoa. A segurança jurídica exige que as pessoas envolvidas no ato de registro estejam qualificadas com:

Pessoas físicas casadas: devem ser qualificados ambos os cônjuges com: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, regime de bens, RG, CPF, e domicílio (na ausência de RG, deve-se constar a filiação);

Pessoas físicas solteiras: devem ser qualificados com: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, idade, RG, CPF, e domicílio, (na ausência de RG, deve-se constar a filiação);

Pessoas físicas com outro estado civil: devem ser qualificados com: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, RG, CPF, e domicílio, (na ausência de RG, deve-se constar a filiação);

Pessoa jurídica: necessário denominação ou razão social, número de inscrição na Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sede social, CNPJ, nome do representante pessoa física¹⁰.

Por fim, temos o princípio da disponibilidade, no qual o titular do imóvel não pode dispor de algo superior ao matriculado ou que lhe pertence. Exemplificando esse princípio, uma pessoa não pode transmitir 100 alqueires se a matrícula só faz referência a 70 alqueires ou transmitir a totalidade de um imóvel se detém apenas 50% dele. Este princípio tem amparo nos artigos 172, 196, 225, 227, 228, 236 e 237, todos contidos na Lei de Registros Públicos.

São nesses princípios que se baseiam os que defendem que a arrematação é modo de aquisição derivada e que impedem o registro da carta de arrematação quando se tratam de “direitos”.

Nos autos nº 0043368-36.2012.8.26.0100¹¹, que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/SP, em respeito ao decidido no Conflito de Competência nº 106.446-SP¹², que tramitou perante o Superior Tribunal de Justiça, instaurado em decorrência do processo que tramitou na Justiça do Trabalho, os

¹⁰ Definição obtida no site do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. Disponível em: <https://www.1risjc.com.br/pagina.php?nome=FAQ&myfaq=yes&id_cat=8&categories=Registro+de+Imoveis#42>. Acesso em 02/09/2018.

¹¹ Site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Consulta de Processos do 1º Grau. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0006BFL0000&processo.foro=100&uuidCaptcha=sajcaptcha_ace038914f804e359c3de4c8b20c7c87>. Acesso em 08/09/2018.

¹² Site do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200901263567&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>>. Acesso em 08/09/2018.

princípios da continuidade e da disponibilidade não puderam ser respeitados na sentença proferida.

Neste caso em específico, a Justiça do Trabalho determinou o registro da Carta de Arrematação sobre a totalidade de bem, contudo, a parte executada só possuía 50% da propriedade. O oficial do Cartório não procedeu o registro e comunicou à Justiça do Trabalho o motivo. Esta, por sua vez, determinou que se efetuasse o registro, infringindo, assim, os princípios da continuidade e da disponibilidade.

Em sede administrativa, a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital não pode impedir o registro, em decorrência do decidido no Conflito de Competência acima mencionado, no qual declarou competente a Justiça Especializada para dirimir esses conflitos.

Desta forma, determinou o Corregedor Permanente ao Oficial do Cartório o registro da carta de arrematação, a expedição de ofícios à Justiça do Trabalho e à Corregedoria Geral da Justiça, bem como a cientificação dos herdeiros-proprietários para que adotassem as medidas que entendessem pertinentes.

Os princípios abordados neste artigo devem ser respeitados, mas o exemplo relatado acima pode balizar algumas saídas para que, especificamente, a arrematação possa ser considerada, de forma majoritária, como modo de aquisição originária.

DAS DIVERGÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS EXISTENTES ENTRE OS TRIBUNAIS DA FEDERAÇÃO

Por ser uma matéria controvertida, verificamos divergências existentes entre as Câmaras de Julgamento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para verificar se essa divergência também existe nos demais Tribunais da Federação, colacionamos julgados destes que atribuem ou não ao arrematante a responsabilidade de pagamentos de débitos pretéritos do bem imóvel em caso de não ser suficiente o valor arrecadado e como interpretam o modo de aquisição da arrematação, se de forma originária ou derivada. Como critério de pesquisa, escolhemos um Tribunal de cada região do país, ou seja, além de São Paulo (região sudeste), escolhemos os Tribunais dos Estados do Rio Grande do Sul (região sul),

Mato Grosso do Sul (região centro-oeste), Pernambuco (região nordeste) e Pará (região norte).

No julgado abaixo, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, verificamos que o débito é de responsabilidade do arrematante.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEILÃO DE BEM PARA SALDAR MULTA CIVIL ARBITRADA PELO JUÍZO. AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO PARA HAVER DÉBITOS CONDOMINIAIS. EM RAZÃO DA INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EM FAVOR DO CONDOMÍNIO, ATÉ O MOMENTO, RESTA IMPOSSIBILITADA A RESERVA DE VALORES DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO PARA SALDAR SUPOSTO DÉBITO CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE, CONTUDO, DE FAZER CONSTAR, NO EDITAL DO LEILÃO, A EXISTÊNCIA DA AÇÃO, A FIM DE QUE, RECONHECIDO O DÉBITO EM FAVOR DO CONDOMÍNIO, POSSA ESTE COBRAR TAL VALOR DO ARREMATANTE, TENDO EM VISTA O CARÁTER PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (TJRS; Agravo de Instrumento Nº 70077126282, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 14/06/2018).

No julgado abaixo, também do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, verificamos que o débito é de responsabilidade do proprietário do bem.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DÉBITOS DE IPTU/TCL. RESPONSABILIDADE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. O arrematante não responde por débitos de IPTU/TCL no período anterior à arrematação, por não se enquadrar como contribuinte. O arrematante deve receber o bem despido de quaisquer ônus tributários, os quais são necessariamente abatidos do valor da arrematação. Trata-se de ressalva legal, evitando-se que responda o adquirente por débitos anteriores do bem que o acompanham. Existindo dívidas passadas, devem ser abatidas do valor pago, entregando-se o objeto da arrematação livre de ônus. A exceção presente no art. 130, § único, do Código Tributário Nacional não favorece o antigo proprietário, que segue sendo responsável pelo pagamento do tributo, se o preço da arrematação em hasta pública não for suficiente para a quitação dos débitos tributários. Demais, desimporta a indicação constante do edital do leilão e intimação, no sentido da existência do ônus (dívidas de IPTU), pois a responsabilidade pela dívida constituída antes da arrematação continua sendo do antigo proprietário do bem. Manutenção da sentença. Aplicação de honorários advocatícios recursais. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (TJRS; Apelação Cível Nº 70077753176, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em 25/07/2018).

No julgado abaixo, do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, verificamos que o débito é de responsabilidade do proprietário do bem.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DA SENTENÇA – IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA – DÍVIDA CONDOMINIAL CONTRAÍDA PELA PROPRIETÁRIA ORIGINÁRIA – PRETENSÃO DE QUE A ARREMATANTE ARQUE COM O QUANTUM CORRESPONDENTE – IMPOSSIBILIDADE – SUCESSÃO PROCESSUAL DA EXECUTADA ORIGINÁRIA PELA ARREMATANTE NÃO PREVISTA NO EDITAL DE PRAÇA – ENTENDIMENTO PACÍFICO DO STJ SOBRE A IMPRESCINDIBILIDADE DA PREVISÃO – OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DA SEGURANÇA JURÍDICA – RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. Descabe falar em sucessão processual da executada originária pela arrematante do imóvel no tocante à dívida condominial contraída antes da arrematação quando tal previsão não constou do edital de praça, sendo tal exigência indispensável para tanto. Precedentes. (TJMS; Agravo de Instrumento n. 1409609-56.2016.8.12.0000, Campo Grande, 5ª Câmara Cível, Relator(a): Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva, j: 29/11/2016, p: 30/11/2016).

Contudo, no referido Tribunal não logramos êxito em localizar julgados que atribuam ao arrematante a responsabilidade de débitos anteriores à arrematação.

No julgado abaixo, do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, verificamos que o débito é de responsabilidade do proprietário do bem e que a arrematação é considerada modo de aquisição originária.

DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ARREMATANTE. EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS.1. A arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é aquisição originária da propriedade, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, de maneira que os débitos tributários anteriores à arrematação subrogam-se no preço da hasta. Por conseguinte, se o imóvel é posteriormente vendido pelo arrematante, os débitos anteriores à arrematação, igualmente, não alcançam os futuros proprietários.2. A regra é de que aquele que adquire imóvel em hasta pública o recebe livre de quaisquer ônus, cabendo ao Município comprovar que constava no edital a expressa menção de ônus sobre o bem, o que não ocorreu neste feito.3. É de rigor a expedição de certidão negativa de débitos pelo Município do Recife, relativamente ao imóvel em questão, bem como deve se abster de instaurar contra o impetrante ações executivas com base em dívidas de IPTU do imóvel identificado anteriores à data da arrematação em hasta pública, sem que se suspenda a exigibilidade do crédito, que pode ser cobrado, ao menos prima facie, do proprietário anterior ao arrematante.4. Agravo não provido. (TJPE; Agravo 343983-40007542-36.2014.8.17.0000, Rel. Jorge Américo Pereira de Lira, 1ª Câmara de Direito Público, julgado em 02/05/2017, DJe 23/05/2017).

No referido Tribunal não logramos êxito em localizar julgados que atribuem ao arrematante a responsabilidade de débitos anteriores à arrematação.

No julgado abaixo, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, verificamos também que o débito é de responsabilidade do proprietário do bem e que a arrematação é considerada modo de aquisição originária.

DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE SENTENÇA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DE PARTE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. DÉBITOS ANTERIORES. IPTU. SUBRAÇÃO NO PREÇO DA HASTA. INTELIGÊNCIA DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. I - A sentença reexaminada merece ser reformada, mas tão-somente no que diz respeito à sua fundamentação, tendo em vista que, realmente, o imóvel objeto da penhora no 1º grau de jurisdição por ocasião do lançamento do crédito tributário do IPTU exercício ano 2000 não pertencia à empresa Status Construções Ltda, ora apelada. Em verdade, o imóvel objeto da constrição judicial, situado na av. Roberto Camelier, nº 337, nesta Capital, foi adquirido em hasta pública, através da competente Carta de Arrematação, datada de 16 de julho de 2004, expedida pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho do TRT da 8ª Região. II - A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem. Os débitos anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. Aplicação do artigo 130, § único do CTN. III - Portanto, a eventual responsabilidade pelo débito referente ao IPTU do ano 2000 é da anterior proprietária do imóvel, haja vista que, com a arrematação em hasta pública, ocorre a sub-rogação sobre o respectivo preço, de sorte que o produto apurado na hasta pública deve servir para o pagamento do IPTU incidente sobre o bem, isto é, a responsabilidade pelo pagamento do débito não é da arrematante, trazendo como consequência a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal em questão. (TJPA; 2009.02735438-95, 77.847, Rel. ELIANA RITA DAHER ABUFAIAD, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2009-05-11, Publicado em 2009-05-20).

No referido Tribunal não logramos êxito em localizar julgados que atribuem ao arrematante a responsabilidade de débitos anteriores à arrematação.

Nos Tribunais pesquisados, verificamos que todos interpretam a arrematação como modo de aquisição originária. Com os julgados acima, demonstramos que os Tribunais dos Estados de Pernambuco e do Pará seguem essa linha. Abaixo, seguem julgados dos Tribunais dos Estados do Rio Grande do Sul e do Mato Grosso do Sul, respectivamente, que demonstram a mesma linha de interpretação.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO.

NULIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO NO CASO. Hipótese em que, diante dos sucessivos contratos de compra e venda não levados a registro, restou inviabilizada a averbação do registro de propriedade da arrematante pela negativa do Oficial do Registro de Imóveis. Contudo, referida negativa não se justifica, porquanto, além de ser possível o ajuizamento da ação de cobrança de cotas condominiais contra o mero possuidor do imóvel, em razão da natureza propter rem da obrigação, a arrematação é modo de aquisição originária da propriedade e recebida pelo adquirente sem quaisquer ônus, salvo aqueles expressamente indicados no edital. Precedentes. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (TJRS; Agravo de Instrumento Nº 70077402030, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 19/07/2018).

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - HASTA PÚBLICA - FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DO BEM - TRANSFERÊNCIA LIVRE E DESEMBARAÇADA DE ÔNUS - RECURSO PROVIDO. Tratando-se a arrematação de bem imóvel em hasta pública forma originária de aquisição da propriedade, deve o arrematante recebê-lo livre e desembaraçado de qualquer ônus, sob pena de esvaziamento do procedimento judicial expropriatório. (TJMS; Agravo de Instrumento n. 1407849-43.2014.8.12.0000, Dourados, 5ª Câmara Cível, Relator(a): Des. Vladimir Abreu da Silva, j: 11/09/2014, p: 16/09/2014).

Como já dito acima, os Tribunais pesquisados não interpretam a arrematação como modo de aquisição derivada, e sim como originária, pois entendem que não há relação jurídica entre o arrematante e o proprietário e/ou possuidor do imóvel. Assemelha-se, assim, à Usucapião.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Baseado no estudo efetuado verificamos como a matéria é controvertida, principalmente no Estado de São Paulo, e exige do arrematante muita cautela ao se aventurar a entrar num processo de leilão sem ter o mínimo de conhecimento da legislação e da situação na qual se encontra o processo de execução e o executado, no caso deste figurar no polo passivo em outras ações, em especial na Justiça do Trabalho. Há divergências quanto à responsabilidade de débitos eventualmente não contemplados com o valor arrecadado com a arrematação, bem como há óbices ao registro da carta de arrematação quando se trata de direitos sobre o bem.

Como o objetivo deste estudo, além de expor as vantagens e desvantagens, incluindo neste os riscos, é de demonstrar algo que possa equacionar essas situações e fazer com que a arrematação seja um negócio atraente e seguro para quem deseja

adquirir um bem nessa modalidade, bem como ocorra a satisfação do crédito do autor da ação judicial que culminou com a expropriação do bem do executado.

Para solução do impasse quanto à débitos anteriores à arrematação e a insuficiência de valor para satisfação integral do crédito, poderia ser editada uma Súmula pelo STJ norteando que o arrematante será responsável pelos débitos de natureza “propter rem” a partir da imissão na posse e, conseqüentemente, os débitos pretéritos ou insuficientes ficariam a encargo do devedor original.

A finalidade das Súmulas no ordenamento jurídico brasileiro é de direcionar o entendimento do Tribunal Superior para determinadas matérias, facilitando o julgamento e contribuindo para uma prestação jurisdicional célere e eficaz.

As Súmulas Vinculantes são editadas somente pelo Supremo Tribunal Federal, nos termos do artigo 103-A da Constituição Federal, artigo inserido com a Emenda Constitucional nº 45 e possuem força de lei.

As demais Súmulas não têm esse vigor, desvinculando o juiz a segui-las e permitindo o uso do livre convencimento que lhe é facultado e de analisar o caso em concreto, mas costumam ser utilizadas e seguidas pelos magistrados, pois, como dito acima, facilitam o julgamento e minimizam as possibilidades de reforma da sentença nas instâncias superiores em caso de eventual recurso.

Verificamos que os maiores impasses ocorrem no Estado de São Paulo, pois no Tribunal do Rio Grande do Sul o débito ficaria a encargo do arrematante em virtude de não haver um título executivo formado.

No que concerne a considerar a arrematação como aquisição originária, assim como a usucapião, poderia ser editada uma Súmula para nortear os magistrados e os oficiais do Cartório de Registro de Imóveis.

Evidentemente que alguns cuidados podem ser adotados no curso da ação para minimizar os riscos e potencializar o registro da carta de arrematação com segurança.

Em fase de execução, o executado é intimado (cumprimento de sentença) ou citado e intimado (execução fiscal ou extrajudicial) para pagamento do débito. Escoado tal prazo, os bens do executado são penhorados. Dessa penhora os executados são intimados para oposição (embargos à execução ou impugnação ao

cumprimento de sentença), bem como são intimadas as pessoas elencadas no artigo 799 do Código de Processo Civil¹³ para se manifestar.

Ora, cumprindo este requisito, está dando oportunidade para aquele que possa ser eventualmente prejudicado reivindicar seu direito antes mesmo que o bem seja levado à hasta pública.

Superada esta fase, arrematado o bem, para levantamento do preço pelo credor no processo de execução e para expedição da carta de arrematação em favor do arrematante, sugerimos que poderia haver nova cientificação das pessoas arroladas no artigo 799 do Código de Processo Civil, bem como a expedição de edital de cientificação de terceiros incertos (este por analogia ao artigo 34 do Decreto-Lei 3365/41¹⁴ – Desapropriação) de que o bem foi arrematado, que o valor será levantado pelo credor e que será expedida carta de arrematação para registro como modo de aquisição originária.

Cumprido estes requisitos, não haveria óbice ao registro da carta de arrematação, independentemente do bem não estar em nome do executado, até porque todos os cuidados protetivos foram adotados para que terceiros não venham

¹³ Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

- I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;
- II - requerer a intimação do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação;
- III - requerer a intimação do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
- IV - requerer a intimação do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
- V - requerer a intimação do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão;
- VI - requerer a intimação do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário;
- VII - requerer a intimação da sociedade, no caso de penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada, para o fim previsto no art. 876, § 7o;
- VIII - pleitear, se for o caso, medidas urgentes;
- IX - proceder à averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.
- X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
- XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.

¹⁴ Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

a ser lesados com eventual “infração” aos princípios da continuidade, especialidade e disponibilidade disciplinados pela Lei de Registros Públicos.

Contudo, dos Tribunais pesquisados para elaboração deste artigo, somente o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo há esse impasse. Os demais interpretam como modo de aquisição originária por entenderem não haver relação jurídica entre o arrematante e o proprietário/possuidor do bem. Com esse entendimento, torna a arrematação atraente e segura e, conseqüentemente, boa parte dos processos executórios pode alcançar sua finalidade que é a satisfação do crédito do exequente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Vade Mecum Saraiva OAB e Concursos / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. – 11. ed. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2017.

Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: <<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=103287>>. Acesso em 01/09/2018.

Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3156>>. Acesso em 01/09/2018.

Dicionário jurídico brasileiro / Washington dos Santos. - Belo Horizonte : Del Rey, 2001 (PDF)

Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. 4. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014 (PDF).

BRASIL. TJSP - Apelação 1008568-67.2016.8.26.0053; Relator(a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/08/2018; Data de Registro: 20/08/2018.

BRASIL. STJ - REsp: 1345331 RS 2012/0199276-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/04/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 20/04/2015.

BRASIL. TJSP – Agravo de Instrumento 2088940-77.2018.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 10/08/2018.

BRASIL. TJSP – Agravo de Instrumento 2038331-61.2016.8.26.0000; Relator(a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2016; Data de Registro: 02/06/2016.

BRASIL. TJSP – Agravo de Instrumento 2025388-41.2018.8.26.0000; Relator(a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018.

Rafael de Menezes. Disponível em: <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-9-4/>>. Acesso em 01/09/2018.

BRASIL. TJSP – Apelação 1127078-29.2015.8.26.0100; Relator(a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2017; Data de Registro: 21/07/2017.

BRASIL. STJ - AgInt no REsp 1318181/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2018, DJe 24/08/2018.

Rafael de Menezes. Disponível em: <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-9-4/>>. Acesso em 01/09/2018.

BRASIL. TJSP – Apelação 1000506-84.2016.8.26.0361; Relator(a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2017; Data de Registro: 19/01/2018.

BRASIL. TJSP; Apelação 1109038-33.2014.8.26.0100; Relator(a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/07/2017; Data de Registro: 14/08/2017.

1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. Disponível em: <https://www.1risjc.com.br/pagina.php?nome=FAQ&myfaq=yes&id_cat=8&categorias=Registro+de+Im+F3veis#42>. Acesso em 02/09/2018.

Site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Consulta de Processos do 1º Grau. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0006BFL0000&processo.foro=100&uidCaptcha=sajcaptcha_ace038914f804e359c3de4c8b20c7c87>. Acesso em 08/09/2018.

Site do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200901263567&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>>. Acesso em 08/09/2018.

BRASIL. TJRS – Agravo de Instrumento Nº 70077126282, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 14/06/2018.

BRASIL. TJRS – Apelação Cível Nº 70077753176, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em 25/07/2018.

BRASIL. TJMS – Agravo de Instrumento n. 1409609-56.2016.8.12.0000, Campo Grande, 5ª Câmara Cível, Relator(a): Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva, j: 29/11/2016, p: 30/11/2016.

BRASIL. TJPE – Agravo 343983-40007542-36.2014.8.17.0000, Rel. Jorge Américo Pereira de Lira, 1ª Câmara de Direito Público, julgado em 02/05/2017, DJe 23/05/2017.

BRASIL. TJPA – 2009.02735438-95, 77.847, Rel. ELIANA RITA DAHER ABUFAIAD, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2009-05-11, Publicado em 2009-05-20.

BRASIL. TJRS – Agravo de Instrumento Nº 70077402030, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 19/07/2018.

BRASIL. TJMS – Agravo de Instrumento n. 1407849-43.2014.8.12.0000, Dourados, 5ª Câmara Cível, Relator(a): Des. Vladimir Abreu da Silva, j: 11/09/2014, p: 16/09/2014.