



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE POR DÉBITOS PROPTER REM

ANÁLISE À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

ORIENTANDO: GABRIEL WAGNER TREVIZANO

ORIENTADORA: PROFA.: ME ADRIANA DA CUNHA BORGES

GOIÂNIA-GO
2024

GABRIEL WAGNER TREVIZANO

RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE POR DÉBITOS PROPTER REM

ANÁLISE À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Artigo Científico apresentado à disciplina
Trabalho de Curso II, da Escola de Direito,
Negócios e Comunicação da Pontifícia
Universidade Católica de Goiás Profa.
Orientadora: Me Adriana da Cunha Borges.

GOIÂNIA-GO
2024

GABRIEL WAGNER TREVIZANO

RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE POR DÉBITOS PROPTER REM

ANÁLISE À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Data da Defesa: 18 de novembro de 2024

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Profa.: Me Adriana da Cunha Borges	Nota
---	------

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo	Nota
--	------

RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE POR DÉBITOS PROPTER REM

ANÁLISE À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Gabriel Wagner Trevizano

O trabalho aborda a evolução e a relevância dos leilões judiciais, destacando suas inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015. O objetivo foi analisar a responsabilidade do arrematante pelos débitos de natureza *propter rem*, tais como dívidas condominiais e tributárias, incidentes sobre o imóvel arrematado. Utilizou-se um método de pesquisa bibliográfica e análise jurisprudencial, observando a legislação aplicável e as decisões dos tribunais superiores, especialmente o Superior Tribunal de Justiça. Os resultados indicaram uma evolução no entendimento dos tribunais, com o novo CPC prevendo que os débitos *propter rem* sub-rogam-se no valor pago pela arrematação, isentando o arrematante dessas dívidas anteriores, conforme o § 1º do artigo 908. A conclusão reforça que o novo entendimento busca proporcionar maior segurança jurídica nas arrematações judiciais, evitando que o arrematante seja onerado por dívidas anteriores à aquisição do bem, consolidando a sub-rogação automática dessas obrigações no preço de arrematação.

Palavras-chave: Leilões judiciais. *Propter Rem*. Arrematante. Código de Processo Civil. Segurança Jurídica.

RESUMO	4
INTRODUÇÃO	6
1 BREVE HISTÓRIA DOS LEILÕES	8
2 DOS DÉBITOS DE NATUREZA PROPTER REM E A ARREMATACÃO DE BENS IMÓVEIS	11
3 DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM	14
3.1 DISTINÇÃO DE DIREITOS REAIS E OBRIGACIONAIS	15
3.2 CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES PROPTER REM	15
3.3 NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM	16
4. RESPONSABILIDADES CONTRAÍDAS PELO ARREMATANTE APÓS A ARREMATACÃO	17
4.1 RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS CONDOMINIAIS	20
4.2 RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS TRIBUTÁRIOS	22
4.3 INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATACÃO	23
5 INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 PARA O INSTITUTO DOS LEILÕES	24
CONCLUSÃO	26
ABSTRACT	28
REFERÊNCIAS	29

INTRODUÇÃO

A prática dos leilões judiciais no Brasil é um mecanismo consolidado de alienação de bens para satisfação de dívidas, regida por normas específicas no Código de Processo Civil (CPC). Historicamente, os leilões judiciais têm desempenhado um papel crucial na liquidação de ativos, facilitando o acesso a bens a preços reduzidos e viabilizando a recuperação de crédito para credores. No entanto, apesar da evolução legislativa que visa resguardar os direitos dos arrematantes, persistem controvérsias sobre a responsabilidade deste em relação aos débitos *propter rem* – especialmente os tributários e condominiais – incidentes sobre os bens arrematados.

O advento do CPC de 2015 trouxe inovações significativas, incluindo a previsão de sub-rogação automática desses débitos no valor pago pela arrematação, conforme estabelece o §1º do artigo 908. Essa medida visa proteger o arrematante, eximindo-o das dívidas anteriores à aquisição do bem, e busca promover maior segurança jurídica ao reduzir os riscos de arrematação. Apesar disso, a implementação prática dessa norma ainda enfrenta desafios, uma vez que, em alguns casos, editais de leilão condicionam a responsabilidade do arrematante pela quitação de débitos anteriores, gerando insegurança e debates sobre a validade dessas disposições editalícias.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo investigar o alcance e os limites da responsabilidade do arrematante frente aos débitos *propter rem*, com ênfase nas dívidas condominiais e tributárias, e avaliar as implicações jurídicas da sub-rogação prevista no CPC de 2015. Para tanto, utiliza-se uma metodologia de pesquisa bibliográfica e análise jurisprudencial, examinando a doutrina e decisões de tribunais superiores, com destaque para o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a matéria.

A estrutura deste artigo divide-se em cinco capítulos, organizados da seguinte forma: o primeiro capítulo apresenta um panorama histórico dos leilões judiciais, contextualizando sua relevância e evolução; o segundo capítulo explora a natureza dos débitos *propter rem* e sua incidência na arrematação de bens; o terceiro capítulo aprofunda-se nas características das obrigações *propter rem*, diferenciando-as dos direitos reais e obrigacionais; o quarto capítulo examina detalhadamente a responsabilidade do arrematante, destacando a sub-rogação automática das

obrigações e as divergências ainda presentes na jurisprudência; e o quinto capítulo discute as inovações introduzidas pelo CPC de 2015 para o instituto dos leilões.

Espera-se que este estudo contribua para o esclarecimento do tema e ofereça subsídios para a aplicação prática da legislação, promovendo maior segurança jurídica e previsibilidade nas arrematações judiciais.

1. BREVE HISTÓRIA DOS LEILÕES

De acordo com o texto “Pequena História dos Leilões” (2016), que faz um breve panorama de momentos históricos em que surgiram atividades relacionadas à leiloaria, é possível perceber a antiguidade dessa prática. O texto, por exemplo, menciona que os primeiros leilões ocorreram há muitos anos na antiga Babilônia, onde mulheres aptas para casar eram o “produto” oferecido. As mais bonitas atraíam vários pretendentes nas disputas, enquanto as menos atraentes eram oferecidas junto a outros bens, como vacas, ovelhas ou cabras, para torná-las mais interessantes aos possíveis compradores. Essa prática de leiloar pessoas, como no caso de escravos, perdurou por séculos em diversas partes do mundo.

O texto também registra que, durante o Império Romano, os soldados realizavam leilões após as batalhas, nos quais eram oferecidas espadas, armas, objetos de arte, alimentos, gado e prisioneiros de guerra, que se tornavam escravos. O leiloeiro era geralmente um oficial da unidade militar.

Na França, de acordo com o mesmo texto, as primeiras referências a leilões estão relacionadas à venda de bens deixados por pessoas executadas pela Justiça. Esses itens eram avaliados, negociados e vendidos. Em 1602, os holandeses teriam capturado dois navios portugueses na Rota das Índias, carregados com porcelanas chinesas, muito cobiçadas pelos europeus, e o carregamento foi vendido em leilão. As obras de arte também eram frequentemente comercializadas dessa maneira, uma vez que muitos artistas enfrentavam dificuldades em vendê-las diretamente. Um exemplo disso ocorreu com o pintor Rembrandt, que, ao declarar falência, teve de leiloar suas obras e bens para quitar suas dívidas. Já em Londres, no ano de 1673, aconteceu o primeiro leilão de vinhos, realizado em tabernas e pubs, onde também eram vendidos objetos de arte. É em Londres que se encontram as duas maiores casas de leilões de arte e antiguidades do mundo: a Sotheby's, fundada em 1744, e a Christie's, fundada em 1766.

Outra referência à profissão de leiloeiro remonta ao Direito Romano, onde, em plena Praça Pública, eram realizadas disputas em que uma haste ou lança era arremessada, e aquele que lançasse a maior distância ganhava o direito sobre os bens do devedor. As origens da leiloaria também podem ser associadas à prática do

escambo, uma modalidade de comércio que consistia na troca de mercadorias sem o uso de moeda.

Sobre isso, Marília Ferlin afirma:

"Sem ser possível identificar a fonte bibliográfica, colheu-se o breve relato de uma professora, doutora em História Universal. É a descrição: uma determinada tribo de primitivos, num país qualquer da África, tinha um costume original de comercializar seus bens. O chefe da tribo anunciava a possibilidade de troca de mercadorias, principalmente de produtos de consumo agrícolas (bens de consumo), e marcava o dia, a hora e o local para o depósito dos mesmos. O primitivo que tinha algum produto para trocar por outro, expunha-o conforme as instruções do chefe. No dia seguinte, os demais primitivos compareciam ao local da exposição, examinavam os produtos a serem escambados e, de acordo com seus interesses e necessidades, colocavam o produto que tinham para oferecer em troca na frente daquele que estava à disposição. No terceiro dia, o dono do primeiro produto comparecia ao local, conferia os produtos ofertados, e, por decisão própria, escolhia aquele que melhor lhe convinha sob todos os aspectos. Deixava o produto que havia oferecido para o escambo e carregava consigo o melhor produto ofertado. No quarto dia, os primitivos que haviam oferecido o seu produto para ser trocado vinham ver o resultado. O primitivo- vencedor levava o produto exposto pelo primitivo-escambista. Dos demais, cada um levava de volta o seu produto, isto é, aquele que não havia sido aceito para o escambo." (FERLIN, Marília, 2007, 21)

De acordo com Ferlin (2007), pode-se considerar que nesse contexto emergia o embrião do leilão, já que diversos elementos característicos desse ato estavam presentes. Havia regras normativas, a definição de data, hora e local, a mercadoria à venda, o vendedor, a plateia, os licitantes, os lances, o lance vencedor, a prestação de contas e a entrega do bem. O único elemento ausente era a figura do leiloeiro, um intermediário, já que o processo ocorria sem qualquer troca de palavras.

Com o surgimento do mercantilismo, o escambo foi gradualmente substituído, principalmente devido à introdução da moeda nas trocas, uma inovação trazida pelos gregos no século VIII a.C. Já os fenícios, reconhecidos pela sua habilidade comercial, vendiam produtos que não produziam, anunciando-os em voz alta entre o povo, o que deu origem à figura do intermediário na venda (FERLIN, 2007).

O leilão, então, surgiu como uma prática particular de comércio, evoluindo do escambo para as transações comerciais com o uso da moeda, o que permitiu a circulação de diversos tipos de bens, como, por exemplo, a venda de pescado em leilões.

Em Roma, os leilões eram frequentes, especialmente na venda de escravos, utilizando-se a palavra "subasta" para comercializar prisioneiros de guerra. Esses leilões representavam a recompensa dada aos soldados pelas suas conquistas. Os romanos obtinham escravos entre os prisioneiros de guerra, que poderiam ser

qualquer cativo sob o domínio absoluto de seu senhor, adquirido por compra, herança ou guerra. Nesse sentido, “Os mercadores de escravos seguiam os exércitos, compravam os cativos em leilão em grandes grupos, para depois vendê-los individualmente nos mercados” (GRAVE; COELHO NETTO apud FERLIN, 2007).

No Brasil, os primeiros indícios de leilões estão principalmente relacionados à comercialização de escravos, tanto indígenas quanto negros vindos da África. Esses escravos eram comercializados duas vezes: a primeira em sua terra natal e, posteriormente, no Brasil. Os escravos desembarcados nos portos brasileiros já tinham destinos específicos, como senhores de engenho ou fazendeiros, ou eram deixados em armazéns de feiras para serem vendidos em leilões. A abolição da escravidão marcou o fim dessa prática de leiloar seres humanos.

Conforme Marília Ferlin (2007, p. 34):

"A cultura de um povo se amplia. A leiloaria está inserida nela. É um componente cultural que está a serviço da cultura e é divulgadora da cultura. Como se explica? Pelo caráter de ser uma atividade criada e desenvolvida pelo homem, a Leiloaria armazena, na sua conceituação, um arsenal de usos e costumes das civilizações que utilizavam o escambo para a comercialização de mercadorias, e, em épocas posteriores, acrescido das tradições comerciais daqueles povos que deram forma aos primeiros indícios do leilão. Pode-se afirmar que aqui começou o cultivo do leilão como uma expressão de cultura dos grupos sociais e como recurso do comércio, fruto da cultura e posto a serviço da cultura."

O autor Helcio Kronberg, refere em sua obra sobre um leilão que aconteceu em fins de Julho de 1890 no Brasil:

"Logo após a proclamação da República, os jornais do Rio de Janeiro anunciavam a venda dos bens pertencentes à família Real, que por determinação do Juiz de Direito da 2ª Vara de Órfãos, seria realizada mediante um grande leilão no Palácio da Boa Vista, em São Cristóvão. Expedido o alvará pelo referido Juízo, Joaquim Dias dos Santos foi o leiloeiro designado para tal atribuição. A avaliação dos bens ficou a cargo do Tenente Coronel Costa Ferreira, representando o Juízo da 2ª Vara, e João Teixeira, representando o procurador do inventariante, Sr. José da Silva e Costa, tendo sido concluída em 20 de Julho de 1890. Em 08 de agosto de 1890, os jornais locais publicaram o catálogo dos primeiros lotes que seriam levados à venda pública. Entre esta data e 05 de dezembro de 1890 realizaram-se, no total, 13 pregões, concluindo aquele que foi o primeiro grande leilão realizado no país."

O historiador Francisco Marques dos Santos, conforme citado por Kronberg (2004), escreveu um artigo descrevendo as peculiaridades das vendas públicas no Brasil. Nesse texto, ele destacou a falta de critérios, os tumultos, os preços irrisórios e a ineficiência do processo. Santos concluiu que os antecedentes históricos da leiloaria no Brasil revelam uma prática ineficaz, mas que, com o tempo, passou por uma grande evolução.

Espera-se que um leiloeiro seja confiável, organizado e capaz de conduzir um leilão com firmeza. Ao longo dos anos, a prática do leilão foi se ajustando até atingir o formato atual, considerado adequado para a venda de bens. Um marco na transformação dos leilões ocorreu no início dos anos 1990, com o surgimento da internet, que revolucionou a maneira de realizar compras em leilões. A internet aproximou compradores e leiloeiros, facilitou a divulgação dos leilões e agilizou a concretização de negócios. Com o avanço tecnológico, os leiloeiros passaram a ser desafiados a adotar uma postura mais criativa e ousada, tornando as inovações tecnológicas indispensáveis para seu trabalho.

Dessa forma, a leiloaria, originada na cultura dos povos e presente em nossa sociedade desde a antiguidade, merece um estudo aprofundado. Apesar de poucas referências sobre o tema, essa prática é de extrema importância, especialmente para a resolução de muitos processos que tramitam no Poder Judiciário.

2. DOS DÉBITOS DE NATUREZA PROPTER REM E A ARREMATAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Simultaneamente à exceção da insolvência do executado, o artigo 797 do Código de Processo Civil (CPC) dispõe sobre três regras fundamentais no processo de execução: (1) o processo executivo é desenvolvido no interesse do credor; (2) a penhora confere ao exequente o direito de preferência; e (3) na hipótese de o mesmo bem ser penhorado mais de uma vez, os exequentes mantêm seus respectivos direitos de preferência sobre a coisa penhorada.

"Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Parágrafo único. Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência"

Nesse sentido, os artigos 908 e 909 do CPC regulamentam o concurso de credores para o devedor solvente, completando as três espécies concursais previstas no ordenamento jurídico brasileiro: (1) o concurso regulado pela Lei nº 11.101/2005, destinado às atividades empresariais; (2) a insolvência civil, ainda disciplinada pelo

CPC/73 (CPC/15, artigo 1.052 e CPC/73, artigos 748 a 786-A); e (3) o mencionado concurso de credores.

"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.

Art. 909. Os exequentes formularão as suas pretensões, que versarão unicamente sobre o direito de preferência e a anterioridade da penhora, e, apresentadas as razões, o juiz decidirá."

Entretanto, a previsão contida no § 1º do artigo 908 do CPC possui o potencial de solucionar uma questão recorrente nos tribunais: a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das cotas condominiais vencidas antes da arrematação. Com o objetivo de evitar que a responsabilidade por obrigações de natureza *propter rem* anteriores à arrematação recaia sobre o arrematante, o § 1º do artigo 908 do CPC dispõe que 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". Durante a vigência do CPC/73, este tema gerava considerável controvérsia. A jurisprudência era majoritariamente desfavorável ao arrematante, havendo decisões que condicionavam sua responsabilidade pelos débitos *propter rem* ao conteúdo do edital de praça, que, em alguns casos, trazia essa ressalva. Como exemplo, traz-se o REsp 865.462/RJ.

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. REQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO. COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA FORMAL. PRECLUSÃO. DISTINÇÃO. DOUTRINA. DÉBITO CONDOMINIAL NÃO PREVISTO NO EDITAL. ARREMATACÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRECEDENTES.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais porquanto matéria afeta à competência do STF (art. 102, inciso III, da Carta Magna).

3. A ausência de pre questionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos declaratórios, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

4. A teor do disposto no art. 469, inciso I, do Código de Processo Civil, os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva do julgado, não fazem coisa julgada.
5. Se a responsabilidade do adquirente do imóvel pelo pagamento do débito condominial foi utilizada como um dos fundamentos para o indeferimento de pedido incidental formulado pelo condomínio nos autos da execução, não há falar em coisa julgada a impedir a rediscussão da matéria em posterior ação de cobrança.
6. A doutrina especializada ensina que a expressão "coisa julgada formal" deve ser usada apenas com referência às sentenças. Decisões interlocutórias sujeitam-se à preclusão, o que impede a rediscussão da matéria no mesmo processo, mas não em outro.
7. Segundo a jurisprudência desta Corte, em não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.
8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, provido."

Outras decisões, de forma mais rigorosa, impunham ao arrematante a responsabilidade irrestrita pelo pagamento das cotas condominiais vencidas antes da arrematação, destacando a natureza propter rem dessa obrigação. Por exemplo, o EDcl no REsp 1.280.332/SP.

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM PROPÓSITO INFRINGENTE. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. IMPROVIMENTO.

- 1.- Os embargos interpostos pela Embargante têm nítido propósito infringente, assim, admite-se esse recurso como Agravo Regimental, em nome dos princípios da economia processual e da fungibilidade, e com amparo na jurisprudência assente desta Corte.
- 2.- 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.
- 3.- Agravo Regimental improvido."

Por essa razão, Daniel Amorim Assumpção Neves (2021, p. 1.542) defende que o § 1º do artigo 908 do CPC poderia alterar a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, enquanto José Miguel Garcia Medina (2020, p. 1326) é enfático ao afirmar que o novo Código deixa claro que o arrematante ou adjudicante está isento da responsabilidade por quaisquer créditos incidentes sobre o bem, inclusive aqueles de natureza propter rem, adequando-se à natureza originária da propriedade adquirida. Assim, conforme o texto legal, o arrematante ou adjudicante de imóvel em leilão não responde mais pelas cotas condominiais e tributos vencidos até o momento da arrematação, pois tais créditos sub-rogam-se no preço da arrematação.

Infelizmente, as razões de decidir ainda se pautam pelo conteúdo do edital, que pode ou não prever a responsabilização do arrematante pelas dívidas passadas. Contudo, o § 1º do artigo 908 do CPC não condiciona a sub-rogação das dívidas à

previsão editalícia, sendo essa sub-rogação automática por imposição legal. Assim, qualquer disposição editalícia contrária deve ser considerada ilegal. Por fim, cabe ressaltar que o artigo 1.046 do CPC estabelece a aplicação imediata das regras do CPC/15 aos processos pendentes, ainda que iniciados sob a vigência do CPC/73. Portanto, se a arrematação ocorrer durante a vigência do CPC/15, mesmo que a demanda tenha sido proposta antes de 18 de março de 2016, o arrematante estará exonerado das dívidas incidentes sobre o imóvel, sub-rogando-se essas no preço de aquisição em leilão.

"Art. 1.046. Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973."

3. DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

A expressão "obrigação *propter rem*" é um termo jurídico de origem latina que pode ser traduzido como "obrigação em razão da coisa". Trata-se de uma categoria de obrigações que decorrem da titularidade ou posse de um bem determinado. No âmbito do direito civil, a obrigação *propter rem* recai diretamente sobre o bem, independentemente de quem o possua. Em outras palavras, a obrigação está vinculada ao próprio bem, e não à pessoa que detém a sua titularidade ou posse. Um exemplo clássico de obrigação *propter rem* é o pagamento das taxas condominiais. Quando uma pessoa adquire um imóvel localizado em condomínio, ela assume a obrigação de contribuir financeiramente para as despesas comuns do condomínio. Essa obrigação decorre diretamente da relação com a propriedade do imóvel, ou seja, está intrinsecamente ligada à coisa.

Assim, caso o proprietário do imóvel não cumpra essa obrigação, o condomínio poderá buscar o pagamento das taxas condominiais em atraso, além de adotar as sanções legais cabíveis, que podem incluir a penhora e posterior leilão judicial do imóvel. Portanto, a obrigação *propter rem* impõe-se ao proprietário de um bem em razão do vínculo jurídico existente com o bem em si, transcendendo a relação contratual pessoal entre as partes envolvidas.

Orlando Gomes (2007, p. 29) também denomina essas obrigações como "obrigações reais", termo igualmente utilizado por Fábio Ulhoa Coelho (2010, p. 36).

São conhecidas ainda como obrigações *in rem*” ou *ob rem*”. Segundo Maria Helena Diniz (2007, p. 11-14), a obrigação *propter rem* “é uma figura jurídica intermediária entre o direito real e o direito pessoal”. Coelho complementa afirmando que *reais* são as obrigações que surgem da titularidade, pelo sujeito passivo, de um direito real”. Para compreendê-la plenamente, é necessário distinguir entre o direito real e o direito pessoal.

3.1 DISTINÇÃO DE DIREITOS REAIS E OBRIGACIONAIS

O direito real refere-se ao domínio que o titular exerce diretamente sobre a coisa, sendo caracterizado pela relação imediata entre o sujeito e o bem. O direito pessoal, também conhecido como Direito das Obrigações, distingue-se por estabelecer um vínculo entre credor e devedor, cujo objeto é a prestação devida. Conforme Pontes de Miranda (2012, p. 56), os negócios jurídicos no âmbito das obrigações pessoais tratam de deveres nos quais um indivíduo pode exigir de outro o cumprimento de uma prestação acordada. Por outro lado, o direito real não se refere à atividade de terceiros, mas ao próprio bem.

O direito real é de natureza absoluta, pois possui oponibilidade *erga omnes*, ou seja, pode ser exigido contra todos. Em contraste, o direito de crédito, típico das obrigações, é relativo, sendo oponível apenas em face da parte obrigada. Além disso, Washington de Barros Monteiro (2007, p. 9) salienta que os direitos reais possuem uma característica de perenidade, enquanto o direito das obrigações envolve relações de caráter transitório.

Embora as diferenças entre esses dois ramos sejam bem delineadas, há vários pontos de intersecção, como observa Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 24-26). Existem casos em que uma obrigação visa à aquisição de um direito real, como ocorre nos contratos de compra e venda. Em outras situações, os direitos reais atuam como acessórios dos direitos obrigacionais, como nas garantias reais de penhor e hipoteca. Também é possível haver a vinculação de um direito obrigacional a um direito real, como ocorre nas obrigações *propter rem*.

3.2 CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES PROPTER REM

Dessa forma, torna-se relevante a definição oferecida por Caio Mário da Silva Pereira (2004, p. 41) sobre as obrigações *propter rem*. Para ele, essa categoria de obrigação surge “quando a um direito real se associa a faculdade de exigir prestações determinadas de uma pessoa específica”. Maria Helena Diniz, em consonância com essa visão, destaca que tal obrigação decorre sempre de um direito real, sendo que o devedor é aquele que mantém vínculo com a coisa.

Antonio Junqueira de Azevedo (2004, p. 213) complementa essa análise ao afirmar:

as obrigações *propter rem* têm sua particularidade, em relação às obrigações comuns, justamente no fato de que, nelas, o devedor somente é determinado pela sua condição de titular da propriedade; mudando a coisa de dono, muda a obrigação de devedor. Por isso também se chamam obrigações ambulatorias”.

A obrigação perdura enquanto houver o exercício do poder sobre a coisa. Caso essa coisa seja transferida para outra pessoa, a obrigação correspondente será automaticamente transmitida ao adquirente. Se, no entanto, houver renúncia do direito real sobre a coisa, a obrigação deixará de existir. Com base nesse entendimento, Maria Helena Diniz (2007, p. 11-14) identifica três características que definem a obrigação *propter rem*: (i) o vínculo ao direito real, ou seja, à coisa de que o devedor é possuidor ou proprietário; (ii) a possibilidade de o devedor se exonerar da obrigação mediante o abandono do direito real; e (iii) a transmissibilidade da obrigação através de negócio jurídico.

3.3 NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM

Na doutrina, existem três correntes principais sobre a natureza jurídica da obrigação *propter rem*. Para os defensores da corrente personalista, entre os quais Orlando Gomes (2008, p. 25), o fato de a obrigação *propter rem* estar associada a uma relação jurídica de direito real não altera seu caráter predominantemente pessoal. Antonio Junqueira de Azevedo concorda com essa visão, afirmando que tais obrigações são obrigações *lato sensu*, ou seja, integram o Direito Pessoal.

Por outro lado, os adeptos da corrente realista consideram que o vínculo predominante é com o Direito Real. Fábio Ulhoa Coelho (2010, p. 36), por exemplo,

argumenta que essas obrigações são mais adequadamente estudadas no âmbito do direito das coisas.

Por fim, há um terceiro grupo que defende que a obrigação *propter rem* pertence a uma categoria jurídica híbrida, situando-se na fronteira entre os direitos reais e pessoais, conforme já exposto. Caio Mário da Silva Pereira classifica as obrigações *propter rem* como obrigações acessórias mistas. Nesse sentido, Maria Helena Diniz acrescenta que:

A obrigação *propter rem* é uma figura autônoma, situada entre o direito real e o pessoal, já que contém uma relação jurídico-real em que se insere o poder de reclamar certa prestação positiva ou negativa do devedor. É uma obrigação acessória mista, por vincular-se a direito real, objetivando uma prestação devida ao seu titular. Daí seu caráter híbrido, pois tem por objeto, como as relações obrigacionais, uma prestação específica, e está incorporada a um direito real, do qual advém. Só poderá ser devedor dessa obrigação quem se encontrar, em certas circunstâncias, em relação de domínio ou posse sobre alguma coisa.”. (DINIZ, Maria Helena, 2007, p. 11-14)

4. RESPONSABILIDADE CONTRAÍDAS PELO ARREMATANTE APÓS A ARREMATACÃO

Apesar de toda a modernização mencionada, ainda persistem questões incertas relacionadas às responsabilidades do arrematante após a homologação do pagamento, como as dívidas tributárias vinculadas ao imóvel (obrigações *propter rem*) e a possibilidade de ocorrer evicção, mesmo após a posse pelo novo proprietário.

Para compreender melhor e tentar resolver esses temas que ainda carecem de uniformidade de entendimento, é necessário consultar as decisões dos Tribunais de Justiça em todo o país e verificar as práticas adotadas pelos magistrados. Esse será o objetivo a seguir, começando pela análise da responsabilidade do arrematante em relação às obrigações *propter rem*.

4.1 RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS CONDOMINIAIS

A princípio, Flávio Tartuce demonstra a aplicabilidade da obrigação *propter rem*:

Exemplo típico é a obrigação do proprietário do imóvel pagar as despesas de condomínio, pelo que prevê o art. 1.345 do CC, uma vez que o adquirente do

imóvel em condomínio edilício responde por tais débitos, que acompanham a coisa para onde quer que ela vá". (TARTUCE, Flávio, 2017, [página](#))

Via de regra, a responsabilidade pelos débitos condominiais e tributários do imóvel é estabelecida no edital de leilão. Abaixo, observa-se um exemplo de como esse repasse de débitos contraídos antes do leilão extrajudicial ocorre:

3.3. O COMPRADOR é responsável:

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- (v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Trecho tirado do site:

<https://milanleiloes.com.br/Leiloes/CondicoesVenda.asp?IdLeilao=7079>

A dívida condominial possui natureza de obrigação *propter rem*, o que significa que ela está vinculada ao direito real de propriedade, acompanhando o bem. Em outras palavras, mesmo que a dívida se refira a períodos anteriores à transmissão da propriedade, a responsabilidade por essa dívida será atribuída ao novo proprietário. Essa previsão está expressamente contida no artigo 1.345 do Código Civil:

"Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios."

No caso da aquisição de imóvel por meio de leilão, a responsabilidade do arrematante é definida pelas disposições do edital, que rege o ato, independentemente de ser um leilão judicial ou extrajudicial. O edital deve conter todas as informações relevantes sobre o imóvel, como a localização, características, estado de conservação, situação de ocupação e a existência de débitos vinculados,

como dívidas condominiais e IPTU. Assim, se o edital mencionar expressamente a existência de débitos condominiais vencidos, o arrematante deverá assumir essa dívida, uma vez que ela acompanha o imóvel, e o arrematante optou por adquirir o bem sob essas condições.

Por outro lado, se o edital não fizer menção a débitos condominiais, ou mencionar que o arrematante está isento dessa responsabilidade, o arrematante não poderá ser cobrado por tais dívidas. Portanto, a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais depende diretamente do conteúdo do edital de leilão. Esse entendimento era amplamente aceito nos Tribunais, incluindo o Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa na ementa do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 2.353.860 - SP.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EDITAL. INFORMAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER PROPTER REM. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência desta Corte Superior reconsiderada.

2. "Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação" (AglInt nos EREsp 1.532.631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado em 18/8/2020, DJe de 21/8/2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

Assim como os débitos condominiais, a dívida de IPTU também possui a característica de ser uma obrigação *propter rem*, ou seja, ela acompanha o imóvel independentemente de mudanças de titularidade.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a posse ou propriedade do imóvel, sendo, portanto, exigível do proprietário atual. Essa previsão está expressa no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), que estabelece:

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.

Isso significa que, ao adquirir um imóvel, o arrematante assume a responsabilidade pelo pagamento de eventuais dívidas de IPTU vinculadas ao bem, a menos que haja no título ou no edital do leilão menção à quitação dos tributos devidos.

Veja-se que o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional trata especificamente da hipótese de arrematação em hasta pública, ou seja, em leilão. De acordo com essa norma, o valor pago pelo arrematante deve ser utilizado primeiramente para quitar a dívida de IPTU, e o saldo remanescente, se houver, será destinado ao pagamento da dívida que originou o ato de alienação.

No entanto, apesar da previsão legal, ainda há controvérsia acerca da responsabilidade do arrematante pelos débitos de IPTU. Parte da jurisprudência sustenta que a responsabilidade do arrematante é definida pelo edital do leilão, mesmo que a lei disponha de forma contrária. Esse entendimento pode ser observado na ementa de uma decisão referente aos Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento do processo n. 5349771-32.2022.8.09.0051, onde a interpretação foi de que o edital do leilão prevalece para definir a responsabilidade sobre os débitos, inclusive os tributários, vinculados ao imóvel.

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS. SUB-ROGAÇÃO DE IPTU E TAXA CONDOMINIAL. DECISÃO CONFIRMADA. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. EMBARGOS REJEITADOS.1. Segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, embora as cotas condominiais constituam obrigação propter rem, é necessária a previsão no edital da praça a respeito de débitos dessa natureza; a omissão libera o arrematante das dívidas relativas ao imóvel contraídas antes da arrematação, nos termos da fundamentação declinada no acórdão embargado.2. Não há

falar em error in procedendo, pois a determinação de juntada da planilha de débito e das certidões das matrículas dos imóveis atualizadas se deu a fim de apurar os valores devidos a título de

IPTU e de taxas condominiais.3. A expedição de ofício ao Estado de Goiás, à Receita Federal e ao INSS revela-se prudente, pois tem, por fim, evitar futura arguição de nulidade, o que se encontra dentro do poder de cautela do magistrado.4. Inexistindo o vício apontado pelos embargantes quando ressaí cristalino o enfrentamento da matéria devolvida à instância revisora no acórdão embargado, e evidenciado que a intenção dos recorrentes é, exclusivamente, de alterar o julgamento proferido nos autos sob o seu ponto de vista, impõe-se a rejeição dos aclaratórios, por ser este o meio inadequado para esse propósito. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5349771-32.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). José Proto de Oliveira, 1ª Câmara Cível, julgado em 14/05/2024, DJe de 14/05/2024)

Dada a grande quantidade de processos envolvendo esse tema, a questão foi submetida ao julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, sendo cadastrada como Tema 1.134, com a seguinte indagação: “Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão”.

Com isso, todos os processos que tratam do mesmo tema foram suspensos até o julgamento do recurso, cuja decisão terá efeito vinculante e deverá ser aplicada a todos os casos similares, uniformizando a jurisprudência sobre a questão.

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça decidiu, de forma unânime, que o arrematante não pode ser responsabilizado pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, mesmo quando o edital não menciona essa previsão. Com essa decisão, a Corte reafirmou tanto a aplicação do art. 130 do Código Tributário Nacional quanto o caráter originário das aquisições em leilões.

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. PROPOSTA DE AFETAÇÃO DE RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ARTS. 1.036, CAPUT E § 1º, 1.037 E 1.038 DO CPC/2015 C/C ART. 256-I DO RISTJ, NA REDAÇÃO DA EMENDA REGIMENTAL 24, DE 28/09/2016. CONTROVÉRSIA SOBRE A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO, INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, EM CONSEQUÊNCIA DE PREVISÃO EM EDITAL DE LEILÃO.

I. Delimitação da controvérsia, para fins de afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1.036, caput e § 1º, do CPC/2015: “Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão.”

II. Recurso Especial afetado ao rito do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 (art. 256-I do RISTJ, na redação da Emenda Regimental 24, de 28/09/2016).

Do voto da Ministra Assusete Magalhães, destacam-se alguns trechos, como:

“O cerne da controvérsia, como se depreende, está em definir a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão.

O Recurso Especial, por sua vez, é tempestivo e a representação processual regular, ao passo que a leitura das respectivas razões recursais permite a exata compreensão da questão federal infraconstitucional debatida, fundamentada na disposição do art. 130, parágrafo único, do CTN, que está prequestionada, prescindindo de análise do conjunto probatório dos autos.

(...)

Verifica-se, assim, que o presente feito encontra-se apto para ser afetado, pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 c/c art. 256-I e seguintes do RISTJ, como Recurso Especial representativo de controvérsia jurídica de natureza repetitiva, juntamente com o REsp 1.944.757/SP e o REsp 1.961.835/SP.”.

Diante disso, podemos verificar que as obrigações *propter rem* ainda são uma questão problemática, no ponto de vista da segurança jurídica das partes envolvidas, principalmente para o arrematante. O que se espera é que, com este novo entendimento, o indivíduo que estiver concretizando a compra do imóvel em hasta pública não fique encarregado de arcar com débitos que sequer teve culpa da existência.

4.2 RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Quanto às despesas condominiais e de IPTU com vencimento após a arrematação, ainda há divergências na jurisprudência. Alguns entendem que a responsabilidade do arrematante começa com a lavratura do auto de arrematação, enquanto outros defendem que ele só se torna responsável quando efetivamente tomar posse do imóvel, atribuindo ao ocupante a responsabilidade pelas despesas entre a arrematação e a imissão na posse.

Na prática, o arrematante nem sempre consegue exercer a posse do bem imediatamente após a arrematação. Além dos procedimentos judiciais e cartoriais necessários para formalizar a arrematação e a transferência da propriedade, que muitas vezes demoram além do esperado, pode ser necessária a remoção coercitiva do ocupante do imóvel, o que requer um processo judicial.

Se o leilão for extrajudicial, o arrematante precisa ingressar com uma ação de imissão na posse para obter a ordem judicial de desocupação. Em casos de leilão judicial, a desocupação pode ser determinada diretamente no processo que originou o leilão.

Independentemente da modalidade do leilão, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é que o arrematante passa a ser responsável pelas despesas condominiais a partir da lavratura do auto de arrematação, mesmo que ainda não tenha a posse efetiva do imóvel. Esse posicionamento foi reafirmado no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.921.489/RJ.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATÇÃO.

Constou expressamente do acórdão recorrido que: “Assim, se depois de formalizada a arrematação ela é considerada perfeita, ainda que haja morosidade dos mecanismos judiciais na expedição da carta de arrematação, para a devida averbação no RGI, o entendimento é no sentido de que os

débitos fiscais deverão ser suportados pelo arrematante”. Esse entendimento não merece reparo. Isso porque a regra contida no art. 130, parágrafo único, do

CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse.

Ressalte-se que a pendência de julgamento do Tema Repetitivo 1.134 (Primeira Seção, Rel. Min. Assusete Magalhães) não impede o julgamento do presente recurso, porquanto a questão submetida a julgamento pelo regime dos recursos repetitivos abrange a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em virtude de previsão em edital de leilão.

Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.921.489/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 7/3/2023.)

4.3. INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE SOB DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO

Se a responsabilidade pelo pagamento dos débitos de IPTU e condomínio realmente for atribuída ao arrematante, ele poderá ser cobrado diretamente por essas dívidas, uma vez que se tornará o novo proprietário do imóvel. Caso haja um processo em andamento, o polo passivo (a pessoa contra quem a cobrança é direcionada) pode ser alterado, substituindo o devedor original pelo arrematante. Além disso, o imóvel arrematado pode ser penhorado novamente para satisfazer as dívidas pendentes, com uma nova arrematação sendo utilizada para quitar os débitos.

A responsabilidade do arrematante por dívidas do imóvel adquirido em leilão ainda é um tema controverso no âmbito do Direito Imobiliário e do Processo Civil. Embora o Código Civil e o Código Tributário Nacional abordem a questão, a jurisprudência sobre o tema não é completamente pacífica.

No que diz respeito às dívidas condominiais, o entendimento predominante no Superior Tribunal de Justiça (STJ) é de que, se os débitos estiverem especificados no edital do leilão, a responsabilidade recairá sobre o arrematante.

Quanto às dívidas de IPTU, apesar de a legislação tributária prever que elas devem ser quitadas com o valor da arrematação, muitos editais atribuem essa responsabilidade ao arrematante, gerando ampla discussão judicial. Esse é o motivo pelo qual o tema foi submetido ao julgamento pelo STJ sob o rito dos recursos repetitivos.

Por fim, os débitos vencidos após a arrematação, mas antes de o arrematante tomar posse do imóvel, devem ser arcados pelo arrematante, conforme o entendimento consolidado no Tribunal Superior.

5. INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 PARA O INSTITUTO DOS LEILÕES

Conforme exposto por Assis, caso não seja requerida a adjudicação, nem a alienação por iniciativa particular, a alternativa que resta é a tentativa de alienação do bem penhorado em hasta pública ou leilão judicial, seja eletrônico ou presencial, conforme previsto no art. 879, inciso II, em conjunto com o art. 881, caput, do Código de Processo Civil.

Art. 879. A alienação far-se-á:

(...)

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

Observa-se ainda que a alienação por leilão é uma medida subsidiária, pois é preterida pela adjudicação e pela alienação por iniciativa particular. Essa priorização ocorre devido aos custos adicionais envolvidos, como a publicação do edital e a comissão do leiloeiro, conforme os ensinamentos de Assis.

O art. 879, inciso II, do Código de Processo Civil, prevê que a alienação de bens penhorados pode ser realizada por meio de leilão, que pode ocorrer em duas modalidades: eletrônica e presencial. O responsável pela condução dessas modalidades é o leiloeiro, o qual é escolhido livremente pelo juízo, sendo possível que a parte exequente também indique um profissional, conforme destacado por Assis.

Ao analisar a modalidade eletrônica, tem-se o leilão judicial eletrônico, também denominado e-leilão ou leilão online. Este formato se caracteriza por ser uma ferramenta que utiliza a internet para a compra e venda de bens ou serviços, conforme as palavras de Assis.

"O leilão eletrônico, ou e-leilão ou leilão on-line é uma ferramenta que utiliza a rede mundial de computadores (internet), para a compra e venda de bens ou serviços; modalidade de leilão em que o comprador e o vendedor são influenciados pelo fator objetivo primário, de nas alienações, propor-se preços maiores a cada lance."

Por outro lado, o leilão judicial, também conhecido como pregão presencial, é uma modalidade de licitação em que os participantes precisam estar fisicamente presentes para fazer suas ofertas. Segundo Alvim, esse processo tende a ser mais burocrático. Ao analisar o leilão presencial, Gonçalves destaca:

"O leilão presencial será realizado no local determinado pelo juiz, e serão designadas duas datas para a sua realização. Na primeira, os bens só poderão ser arrematados pelo preço de avaliação, enquanto na segunda, por qualquer preço, desde que não seja vil. Por isso, quase sempre, são arrematados em segundo leilão. O edital deverá indicar as duas datas em que ele se realizará. Também deverá indicar o valor de avaliação e o valor mínimo de venda, que deverá ser fixado pelo juiz." (GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios, ano, página)

Ademais, no tocante a oferta do bem em valor abaixo da avaliação, tratando-se de leilão eletrônico, veja-se o ensinamento de Bueno:

"[...] a regra é que o leilão seja realizado preferencialmente de forma eletrônica, cuja dinâmica é diversa, com possibilidade de oferta de lance por determinado período de tempo, a ser indicado no edital respectivo (art. 886, IV). É correto entender, por isso, que a vedação de lance inferior ao que é considerado preço vil aplica-se desde logo, e não, como no CPC de 1973, somente quando for negativo o primeiro leilão. Isso porque incide, na hipótese, a regra do art. 885 e do inciso II do art. 886, em que o juiz fixará, no edital de leilão, o valor pelo qual o bem foi avaliado [e] o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento. Para a hipótese de um segundo leilão (e isto, cabe frisar, só é possível se o leilão for presencial), a vedação do preço vil é expressa e decorre do inciso II do art. 895." (BUENO, Cássio Scarpinella, 2015, página)

Além disso, é importante mencionar que a arrematação, no contexto do leilão judicial, ocorre na modalidade presencial por meio do pregão, no qual o leiloeiro público, como agente do juízo, anuncia em voz alta os bens a serem alienados, convocando os interessados para apresentarem seus lances, conforme esclarece Theodoro Junior (2018, página).

Nesse sentido, destaca-se que o leilão deverá ser realizado preferencialmente por meio eletrônico, desde que sejam atendidos os requisitos essenciais, como publicidade, autenticidade e segurança. Apenas na ausência de algum desses requisitos o leilão será conduzido de maneira presencial, conforme explicam Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas.

Para Nery e Nery Jr., uma breve análise da legislação processual evidencia a clara preferência do legislador pelo leilão eletrônico. Essa preferência se justifica pelo fato de que o leilão eletrônico tende a ser mais ágil e acessível, alcançando um público maior do que o pregão presencial, o que aumenta a competitividade e eficiência do processo.

CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho, foi possível constatar que a responsabilidade do arrematante em relação aos débitos de natureza *propter rem*, especialmente os tributários e condominiais, tem sido objeto de diversas controvérsias judiciais. No entanto, o entendimento mais recente e predominante reforça a tese de que os débitos anteriores à arrematação devem ser sub-rogados no preço do bem arrematado, eximindo o arrematante de arcar com essas dívidas. Conforme destacado no § 1º do artigo 908 do CPC, “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”. Essa disposição legal visa proteger o arrematante de responder por obrigações que não foram contraídas por ele, mas que acompanham o bem devido à sua natureza vinculada à coisa.

Com a vigência do CPC/15, autores como José Miguel Garcia Medina argumentam que

“o novo Código deixa claro que o arrematante ou adjudicante está isento da responsabilidade por quaisquer créditos incidentes sobre o bem, inclusive aqueles de natureza *propter rem*, adequando-se à natureza originária da propriedade adquirida”. (MEDINA, José Miguel Garcia, 2020, 1.326)

De acordo com essa interpretação, o arrematante não deve mais ser responsabilizado por dívidas anteriores à arrematação, pois tais débitos devem ser automaticamente sub-rogados no valor pago pela arrematação. Apesar dessa previsão legal clara, ainda persiste uma prática, em alguns casos, de condicionar a responsabilização do arrematante ao conteúdo do edital. Todavia, conforme defendido por Daniel Amorim Assumpção Neves, o § 1º do artigo 908 do CPC não condiciona a sub-rogação das dívidas à previsão editalícia, sendo essa sub-rogação automática por imposição legal, de forma que qualquer disposição editalícia em sentido contrário deve ser considerada ilegal.

Essa sub-rogação automática representa um avanço no sentido de garantir maior segurança jurídica nas arrematações judiciais. Assim, o entendimento predominante, consolidado em recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ), como o AgInt no REsp 1.921.489/RJ, confirma que o arrematante não deve ser responsabilizado pelos débitos anteriores à arrematação, sejam eles tributários ou condominiais, pois essas obrigações sub-rogam-se no preço do imóvel. Em conclusão, o CPC/15 trouxe uma importante modernização ao dispor sobre a sub-

rogação dos débitos de natureza *propter rem* no preço da arrematação, corrigindo injustiças que anteriormente recaíam sobre o arrematante. Esse novo entendimento busca harmonizar o processo de arrematação, garantindo que o arrematante não seja onerado por dívidas pretéritas, assegurando maior previsibilidade e estabilidade no mercado de arrematações judiciais.

LIABILITY OF THE AUCTION PURCHASER FOR PROPTER REM DEBTS
AN ANALYSIS IN LIGHT OF THE 2015 CODE OF CIVIL PROCEDURE

ABSTRACT

The paper addresses the evolution and relevance of judicial auctions, highlighting the innovations introduced by the 2015 Civil Procedure Code. The objective was to analyze the buyer's responsibility for propter rem debts, such as condominium and tax liabilities, associated with the auctioned property. A bibliographic research method and jurisprudential analysis were used, focusing on applicable legislation and decisions from higher courts, particularly the Superior Court of Justice. The results indicated an evolution in the courts' understanding, with the new Civil Procedure Code providing that propter rem debts are subrogated into the amount paid at auction, exempting the buyer from these previous debts, as outlined in § 1 of Article 908. The conclusion emphasizes that this new interpretation seeks to provide greater legal certainty in judicial auctions, preventing the buyer from being burdened with pre-existing debts and consolidating the automatic subrogation of these obligations into the auction price.

Keywords: judicial auctions, propter rem, buyer, Civil Procedure Code, legal certainty.

REFERÊNCIAS

- ALVIM, J. E. Carreira, Comentários ao novo Código de Processo Civil. 2ª ed. Curitiba: Juruá, 2017.
- ASSIS, Araken de, Manual da Execução. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais. 2016.
- AZEVEDO, Antonio Junqueira de, Estudo e Pareceres de Direito Privado. 1ª Edição. São Paulo, Editora Saraiva, 2004.
- BRASIL, Lei nº 13.4105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 de out. 2024.
- BUENO, Cassio Scarpinella, Novo Código de Processo Civil Anotado. São Paulo: Saraiva, 2015.
- CASTRO, Thiago Soares Castelliano Lucena de, Concurso de credores no código de processo civil. Londrina: Thoth, 2021.
- COELHO, Fábio Ulhoa, Curso de Direito Civil. Obrigações - Responsabilidade Civil. 2º Volume, 4ª Edição. São Paulo, Editora Saraiva, 2010.
- DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, 2º volume. Teoria Geral das Obrigações. 22ª Edição. São Paulo, Editora Saraiva, 2007.
- FERLIN, Marília, A Leiloeira no Sistema Jurídico Brasileiro. Passo Fundo. Ed. do Autor, 2007.
- GOMES, Orlando, Direito Reais, 19ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2008.
- GOMES, Orlando, Obrigações. 17ª Edição. Rio de Janeiro, Editor Forense, 2007.
- GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil Brasileiro 2 - Teoria Geral das Obrigações. Editora Saraiva, 2010.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios, Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva.
- KRONBERG, Helcio, Manual do Leiloeiro Público. São Paulo: Hemus, 2004.
- MEDINA, José Miguel Garcia, Código de processo civil comentado. 6ª ed. São Paulo: RT, 2020.

MIRANDA, Pontes de, Tratado de Direito Privado - Parte Especial - Tomo XXII. Direito das Obrigações. Obrigações e suas espécies. Fontes e espécies de obrigações. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros, Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, 1ª parte: das modalidades das obrigações, transmissão das obrigações. 4º Volume, 33ª Edição. São Paulo, Editora Saraiva, 2007.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade, Código de Processo Civil Comentado. 2ª ed. São Paulo. Revista dos Tribunais.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção, Código de processo civil comentado: artigo por artigo. 6ª ed. Salvador: Juspodium, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, Instituições de Direito Civil. 20ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2004.

TARTUCE, Flávio, Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil. 2º Volume, 12ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2017.

THEODORO JÚNIOR, Humberto, Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48ª, ed. Rio de Janeiro. Editora Forense, 2018.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JÚNIOR, Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno, Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.