



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ  
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MARINGÁ - PROJUDI  
Avenida Pedro Taques, 294 - Edifício Atrium Centro Empresarial - Zona 07 - Maringá/PR - CEP: 87.030-010 - Fone: (44)  
3472-2796 - E-mail: mar-17vj-s@tjpr.jus.br

**Autos nº. 0008481-36.2007.8.16.0017**

Processo: 0008481-36.2007.8.16.0017  
Classe Processual: Execução Fiscal  
Assunto Principal: Dívida Ativa  
Valor da Causa: R\$5.060,93  
Exequirente(s): • Município de Maringá/PR  
Executado(s): • Construtora Garsa Ltda

**Vistos, etc.**

Trata-se de execução fiscal proposta pelo MUNICÍPIO DE MARINGÁ em fase da CONSTRUTORA GARSA LTDA., em que o leiloeiro questiona a existência de dívida condominial superior ao valor da avaliação do imóvel.

O condomínio credor já foi habilitado como terceiro interessado (mov. 183.1/187.1).

Instada a se manifestar, a exequirente requer que conste expressamente do edital que a arrematação é aquisição originária da propriedade e que o imóvel será transferido ao arrematante livre de qualquer ônus, nos termos dos arts. 130 do CTN e 908, § 1º, do CPC.

É a síntese. **DECIDO.**

Certo que os débitos condominiais possuem natureza *propter rem*, por força do disposto no art. 1.345 do CC, e que há precedentes do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as dívidas condominiais, ainda que pretéritas, são de responsabilidade do arrematante, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos (STJ – 4ª T. - AgRg no AREsp 227546/DF – DJe 27/08/15). Contudo, deve ser observado que tal posicionamento deu-se para as arrematações ocorrida na vigência do CPC/73.

**Com a entrada em vigor do CPC/2015, quando a alienação ou adjudicação ocorrer judicialmente, os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, de acordo com o previsto no §1º do art. 908 do CPC.**

**A nova norma trouxe maior segurança jurídica às arrematações judiciais, além de prever posicionamento semelhante ao que já constava no art. 130, parágrafo único, do CTN, para os débitos tributários.**

Tal raciocínio pode ser extraído do julgado do REsp. 1769443/PR, em que a Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI entendeu pela inviabilidade de aplicação do disposto no art. 908, §1º, do CPC considerando que a arrematação se deu na vigência do CPC/73. Assim, a contrário *sensu*, possível entendimento no sentido de ser aplicável o contido na referida norma às arrematações que se derem na vigência do CPC/2015. Vejamos a ementa:

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS*



*CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DO CPC/15. ARREMATACÃO. PROCESSAMENTO. VIGÊNCIA DO CPC/73. IRRETROATIVIDADE. TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. ART. 14 DO CPC/15. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DESPESAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. EXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais pretéritas e vencidas, redirecionada em face da recorrente, arrematante do bem. 2. Recurso especial interposto em: 25/01/2018; concluso ao gabinete em: 24/10/2018. Aplicação do CPC/15. 3. **O propósito recursal consiste em determinar se: a) a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1º, do CPC/15, é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73; e b) se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.** 4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema. 5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 6. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de Súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88. 7. Conforme o princípio de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais, a lei processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento. 8. A aplicação imediata da lei processual demanda, todavia, respeito à irretroatividade, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei processual revogada. 9. **Na hipótese concreta, a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC/73, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do art. 908, § 1º, do CPC/15 a seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.** 10. **Na vigência do CPC/73, o concurso singular de credores sobre o produto da alienação forçada de bens deveria ser instaurado na hipótese de coexistência de privilégios sobre o bem, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação forçada e relacionados a dívida inscrita em título executivo.** 11. **Constando do edital de praça ou havendo ciência inequívoca da existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que sejam anteriores à arrematação. Precedentes.** 12. Na hipótese concreta, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido. (REsp 1769443/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 09/09/2020).*

Assim, observa-se aparente antinomia entre a norma contida no art. 908, §1º do CPC e a previsão do art. 1.345 do Código Civil.

Em uma interpretação sistemática, possível entender-se que a previsão do art. 1.345 do Código Civil restringe-se às alienações entre particulares, sendo aplicado o art. 908, §1º para as hastas públicas, por ser norma posterior e específica.

Ademais, devem ser observadas as particularidades do presente caso.

A responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais no presente caso torna o praxeamento do imóvel inviável. Isso porque, o débito condominial pendente (R\$ 603.057,43) corresponde a cerca de cinco vezes o valor da avaliação do imóvel penhorado (R\$ 120.000,00) – mov. 189.1.

Foge ao razoável que alguém, ciente de que será responsabilizado por débito nesta quantia, ainda que possível a arrematação por metade do valor da avaliação, tenha interesse em concretizá-la.

Não obstante a arrematação seja forma de aquisição originária da propriedade, inviável, nos termos da fundamentação acima, a inclusão e responsabilização do arrematante no pagamento do referido débito condominial, vez que isso inviabilizaria totalmente o pagamento tanto dos débitos



fiscais como dos condominiais.

Há entendimentos neste sentido nos tribunais pátrios:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL. VALOR CONSEGUIDO COM O LEILÃO QUE NÃO FOI SUFICIENTE PARA QUITAR O DÉBITO. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO QUE O ARREMATANTE SEJA RESPONSABILIZADO COM RELAÇÃO AO DÉBITO ANTERIOR À ARREMATAÇÃO. EDITAL QUE EXPRESSAMENTE ISENTAVA O ARREMATANTE DE EVENTUAIS DÉBITOS DE NATUREZA TRIBUTÁRIA (IPTU) E "PROPTER REM" (CONDOMÍNIO). DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (...)* (TJSP; Agravo de Instrumento 2179754-33.2021.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2021; Data de Registro: 19/08/2021).

*Condomínio. Cobrança de contribuições ordinárias de condomínio edilício. Fase de cumprimento de sentença. Arrematação do imóvel gerador das despesas em hasta pública no âmbito da recuperação judicial. Pretensão do condomínio de redirecionamento da execução contra a arrematante, nova titular do bem. Descabimento. Aquisição originária, não derivada. Necessidade de verificação casuística dos termos do edital, no tocante à ressalva de eventual responsabilidade do arrematante pela dívida pretérita. Orientação do STJ a respeito. Hipótese dos autos em que não prevista expressamente no edital a responsabilidade do arrematante pela dívida vencida. Inviabilidade de redirecionamento, nesse contexto, da execução contra esse adquirente, devendo ela prosseguir contra o devedor originário. Arrematante que responde pelo débito posterior ao auto de arrematação. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento do condomínio-exequente desprovido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2117930-73.2021.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2021; Data de Registro: 29/07/2021).

*Agravo de instrumento. Arrematação. Decisão atribuindo à arrematante responsabilidade por débito tributário incidente sobre o imóvel. Inadmissibilidade. Previsão do edital de sub-rogação do débito tributário no produto da arrematação. Aplicação do art. 130 do CTN e do art. 908, §1º do CPC. Isenção de responsabilidade da arrematante. Recurso provido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2036096-48.2021.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2021; Data de Registro: 19/04/2021).

Portanto, **defiro** o pedido de mov. 194.1.

Considerando o exposto acima e a fim de viabilizar o recebimento tanto dos débitos fiscais como condominiais, deve ser expressamente consignado no edital do leilão que a arrematação do imóvel em questão se dará livre de qualquer ônus, em observância aos artigos 908, §1º do CPC e art. 130 do CTN, sub-rogando-se os débitos *propter rem* no preço da arrematação.

Intime-se o leiloeiro e cumpra-se integralmente a decisão de mov. 175.1.

Diligências necessárias. Intimem-se.

**Maringá, data e horário de inclusão no sistema.**

**MARCEL FERREIRA DOS SANTOS**  
*Juiz de Direito Substituto*

