

**PROJETO DE LEI N.º 2011
(Do Sr. Felipe Maia)**

Acrescenta o § 5º, ao artigo 690 da Lei 5.869/73 - Código de Processo Civil- possibilitando a reserva de parte do produto da alienação judicial para pagamento dos débitos tributários e condominiais.

Art. 1º Será acrescido o § 5º, ao artigo 690 da Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973, com a seguinte redação:

Art. 690

...

§ 5º – Parte do produto da alienação judicial poderá ser reservada para o pagamento de débitos tributários e condominiais anteriores à arrematação do bem imóvel, observando-se a preferência para pagamento.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Nem sempre os bens levados à alienação judicial – leilão ou praça - estão livres e desembaraçados para possibilitar a transferência mansa e pacífica para o patrimônio do arrematante ou adjudicante.

É importante que se disponha claramente do Código de Processo Civil, especificamente no capítulo que trata da Adjudicação em Hasta Pública o que já vem estabelecido no artigo 130 do Código Tributário Nacional. O mencionado artigo permite que os créditos tributários anteriores à arrematação sejam quitados com o valor obtido na alienação judicial, não atribuindo ao arrematante os débitos fiscais pendentes sobre o imóvel adquirido.

Importante resguardar também, eventuais valores devidos pelo proprietário de um bem imóvel, referente ao condomínio. Os valores das cotas condominiais sub-rogam-se no bem, transferindo-se com ele para o arrematante. Ou seja, quando o imóvel é alienado, os tributos sobre ele incidentes e as cotas condominiais em aberto, não são mais de responsabilidade do alienante, elas se ligam ao bem, passando a ser de responsabilidade da pessoa que adquiriu o imóvel.

A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel.

Ressalte-se que a obrigação *propter rem* é aquela que, segundo a doutrina de Sílvio Rodrigues, “prende o titular de um direito real, seja ele quem for, em virtude de sua condição de proprietário ou possuidor”¹. Já para Sílvio Venosa, “trata-se de relação obrigacional que se caracteriza por sua vinculação à coisa”². Em síntese é a obrigação que segue o objeto real.

Quando da realização da alienação de um imóvel em hasta pública é obrigatória a expedição e publicação do edital contendo diversas informações, dentre elas a existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens. Tanto é assim, que eventual omissão no edital a respeito da existência de ônus sobre o bem pode acarretar a nulidade da arrematação.

Com o intuito de evitar eventual nulidade na arrematação e promover a celeridade processual na prestação jurisdicional o presente projeto de lei vem regulamentar o procedimento quanto à adjudicação em hasta pública.

Pretende-se regulamentar a possibilidade de o arrematante solicitar a reserva de parte do valor pago em leilão para quitar dívidas tributárias e condominiais que não foram ressalvadas pelo edital. Afinal, responsabilizar o

¹ RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil – Vol. 2 – Parte Geral das Obrigações. 30^a ed. São Paulo: Saraiva, 2002

² SALVO VENOSA, Sílvio. Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos.3^a ed. São Paulo:Atlas. 2003.

arrematante pela dívida acarretaria o descrédito na alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens.

Ademais, o projeto apenas regulamenta situação já enfrentada pelos tribunais e já pacificada pela jurisprudência pátria, conforme pode-se denotar do acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça da lavra da Excelentíssima Ministra Fátima Nancy Andrichi, *in verbis*:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. DÍVIDA NÃO MENCIONADA NO EDITAL. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. RESERVA DE VALORES.

1. As dívidas condominiais anteriores à alienação judicial – não havendo ressalvas no edital de praça – serão quitadas com o valor obtido com a alienação judicial do imóvel, podendo o arrematante pedir a reserva de parte desse valor para o pagamento das referidas dívidas.

2. Recurso especial provido.

(STJ – RE n.º 1.092.605-SP – 3^a Turma – Relatora Ministra Nancy Andrichi – Publicado no DJE de 01/08/2011)

Não resta qualquer dúvida que o projeto de lei é constitucional e de interesse nacional, e, sobretudo, visa à proteção, o desenvolvimento da cidadania, o fortalecimento da democracia e a proteção dos direitos dos consumidores e dos contribuintes. Por isso solicito o apoio dos demais parlamentares no sentido da aprovação da matéria.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2011.

Deputado **FELIPE MAIA**