



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.196, DE 2011 **(Do Sr. Felipe Maia)**

Acrescenta o § 5º, ao art. 690 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil - possibilitando a reserva de parte do produto da alienação judicial para pagamento dos débitos tributários e condominiais.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 dívida 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 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 Andriahi, *in verbis*:

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

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

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 – 3ª Turma – Relatora Ministra Nancy Andrighi – 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 31 de agosto de 2011.

Deputado **FELIPE MAIA**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

**LIVRO II
DO PROCESSO DE EXECUÇÃO**

**TÍTULO I
DA EXECUÇÃO EM GERAL**

.....

CAPÍTULO IV
DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Seção I

Da Penhora, da Avaliação e da Expropriação de Bens

(Seção com redação dada pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação)

.....

Subseção VII

Da Alienação em Hasta Pública

Art. 690. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução. *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação).*

§ 1º Tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação).*

I - *(Revogado pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação)*

II - *(Revogado pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação)*

III - *(Revogado pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação)*

§ 2º As propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação).*

§ 3º O juiz decidirá por ocasião da praça, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação).*

§ 4º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes ao executado. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação).*

Art. 690-A. É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

.....

.....

LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e
Institui Normas Gerais de Direito Tributário
Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

LIVRO SEGUNDO
NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

.....

TÍTULO II
OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

.....

CAPÍTULO V
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

.....

Seção II
Responsabilidade dos Sucessores

.....

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Art. 131. São pessoalmente responsáveis:

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO