

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.426.098 - RJ (2019/0003477-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : ELVIRA HEYDEMANN  
**AGRAVANTE** : JORGE PIRES FERREIRA  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO -  
CURADOR ESPECIAL  
**AGRAVADO** : REINALDO RENDER LEAL  
**AGRAVADO** : SILVIA AVELINO RENDER LEAL  
**ADVOGADOS** : DANIEL GARCIA SOBROSA - RJ130090  
LÚSIO CARLOS DA SILVA - RJ204233  
**INTERES.** : CONDOMINIO DO EDIFÍCIO LAS VEGAS  
**ADVOGADO** : RAMIRO CÉSAR DE ALMEIDA MOURA E OUTRO(S) - RJ077355

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto contra decisão que não admitiu o recurso especial apresentado por Elvira Heydemann e Jorge Pires Ferreira, com base no art. 105, III, a, da Constituição Federal, desafiando acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 49-50):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. HASTA PÚBLICA ENVOLVENDO DIREITO E AÇÃO SOBRE O IMÓVEL. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO COM EXPRESSA DETERMINAÇÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO ARREMATANTE. REFORMA. 1) De fato, a hasta se destinou a alienar tão somente os direitos de ação sobre o imóvel, direitos estes pertencentes à primeira ré/executada em razão de instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado com o segundo réu. 2) Entretanto, é firme no âmbito do Superior Tribunal de Justiça o entendimento no sentido de que a arrematacão tem conteúdo de aquisicão originária, não havendo que se cogitar de ofensa ao Princípio da Continuidade do Registro Público. 3) Nessa linha de raciocínio, forçoso concluir inexistir relação jurídica ou negocial entre o arrematante e o anterior promitente cessionário do bem, o qual deve ser passado ao primeiro livre de qualquer ônus que obstaculizam a propriedade plena. 4) Registre-se que o imóvel foi arrematado por valor superior ao da avaliação. 5) Embora vacilante o comportamento dos arrematantes quanto aos termos que devem compor a carta de arrematacão para que esta opere como título formal apto ao registro da propriedade, não há que se cogitar de venire c ontra factum proprium.

6) Primeiro, porque tal instabilidade se justifica em razão da insegurança gerada pela exigência apresentada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis quando da primeira tentativa de registro do título no sentido de que o documento fosse aditado para fazer constar que a arrematação teria sido "de direto e ação" sobre o bem, em desalinho com a orientação jurisprudencial prevalente no sentido de que a arrematação judicial de imóvel em hasta pública constitui modalidade de aquisição originária da propriedade. 7) Segundo, porque da expedição da carta de arrematação, sejam quais foram os seus termos, não se origina qualquer expectativa para os agravados fundada em boa-fé objetiva ou no princípio da confiança, porquanto rompido, com a arrematação, qualquer vínculo jurídico anterior dos executados com o bem arrematado. 8) Diante desse contexto, não há razão para se negar aos agravantes o direito de ver registrado o seu título aquisitivo. Precedentes do TJRJ. 6) Recurso ao qual se dá provimento para determinar a expedição de nova carta de arrematação com expressa determinação para a transferência da propriedade do imóvel descrito no auto de arrematação perante o Registro de Imóveis competente.

Na origem, consta dos autos que Reinaldo Render Leal e Silvia Avelino Render Leal interpuseram agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ que, nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais proposta por Condomínio do Edifício Las Vegas contra Elvira Heydemann e Jorge Pires Ferreira, ora em fase de cumprimento de sentença, indeferiu a expedição de nova carta de arrematação, ao entendimento de que os arrematantes tinham plena ciência da aquisição de "direito e ação" ao imóvel como constou do edital de hasta pública e do auto de arrematação. Sustentaram que não há necessidade de ajuizamento de nova ação para a obtenção de propriedade imobiliária, já que a arrematação é forma de aquisição originária de propriedade.

O Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso determinando a expedição de nova carta de arrematação com expressa determinação para a transferência da propriedade do imóvel descrito no auto de arrematação perante o Registro de Imóveis competente (e-STJ, fls. 46-67).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 77-85), os recorrentes alegaram violação aos arts. 884, 1.238 e 1.418 do Código Civil.

Sustentaram que "não há que se falar em expedição de nova carta de arrematação, sob pena de violação aos princípios do *Venire contra Factum Proprium* e da vedação ao enriquecimento indevido" (e-STJ, fl. 84).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Aduziram que, se os ora recorridos "arremataram, conscientemente, o direito e ação do imóvel, não lhes é lícito, agora, pleitear nova carta de arrematação, com menção expressa de aquisição da propriedade do imóvel arrematado" (e-STJ, fl. 84), sob pena de enriquecimento sem causa.

Argumentaram que "detinham direito e ação sobre o imóvel e não propriedade plena, por ausência de preenchimento de requisitos legais" (e-STJ, fl. 84), justificando, assim, a impossibilidade de se admitir que os arrematantes, ora recorridos, adquiram, por hasta pública, bem imóvel com título diverso.

Ponderaram que o meio de obtenção da plena propriedade é a adjudicação, cuja sentença vale como título para o registro da compra no cartório de imóveis e que as formas originárias de aquisição da propriedade imóvel estão estabelecidas no art. 1.238 do Código Civil.

A decisão da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deixou de admitir o recurso especial por incidência das Súmulas 282 e 356 do STF e 83 do STJ (e-STJ, fls. 102-105).

Foi interposto agravo em recurso especial às fls. 127-125 (e-STJ), e contraminuta apresentada às fls. 130-140 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

De início, é importante salientar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada já na vigência do Novo Código de Processo Civil, de maneira que é aplicável ao caso o Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual: "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

O Tribunal de origem, ao dar provimento ao agravo de instrumento interposto pelos ora agravantes, delineou a seguinte moldura fático-jurídica (e-STJ, fls. 51-56):

No caso em questão, vê-se que, de fato, a hasta se destinou a alienar tão-somente os direitos de ação sobre o imóvel, direitos estes pertencentes à primeira réu/executada (Elvira Heydemann Spira) e que lhe foram cedidos pelo segundo réu (Jorge Pires Ferreira).

Entretanto, é firme no âmbito do Superior Tribunal de Justiça o entendimento no sentido de que a arrematação tem conteúdo de aquisição originária, não havendo que se cogitar de ofensa ao

Princípio da Continuidade do Registro Público. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ADJUDICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. EXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.

1. Discute-se nos autos se o credor-exequente (adjudicante) está dispensado do pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel anteriores à adjudicação.

2. Arrematação e adjudicação são situações distintas, não podendo a analogia ser aplicada na forma pretendida pelo acórdão recorrido, pois a adjudicação pelo credor com dispensa de depósito do preço não pode ser comparada a arremate por terceiro.

3. A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta.

Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008.

4. O adquirente só deixa de ter responsabilidade pelo pagamento do débitos anteriores que recaiam sobre o Bem, se ocorreu, efetivamente, depósito do preço, que se tornará a garantia dos demais credores. De molde que o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade.

5. Por sua vez, havendo a adjudicação do imóvel, cabe ao adquirente (credor) o pagamento dos tributos incidentes sobre o Bem adjudicado, eis que, ao contrário da arrematação em hasta pública, não possui o efeito de expurgar os ônus obrigacionais que recaem sobre o Bem.

6. Na adjudicação, a mutação do sujeito passivo não afasta a responsabilidade pelo pagamento dos tributos do imóvel adjudicado, uma vez que a obrigação tributária propter rem (no caso dos autos, IPTU e taxas de serviço) acompanha o Bem, mesmo que os fatos impositivos sejam anteriores à alteração da titularidade do imóvel (arts. 130 e 131, I, do CTN).

7. À luz do decidido no REsp 1.073.846/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 18.12.2009, "os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato impositivo encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações propter rem, impondo-se sua assunção a todos

# Superior Tribunal de Justiça

aqueles que sucederem ao titular do imóvel." Recurso especial provido.

(REsp 1179056/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/10/2010, DJe 21/10/2010)

[...]

Nessa linha de raciocínio, forçoso concluir inexistir relação jurídica ou negocial entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, devendo este ser passado ao primeiro livre de qualquer ônus que obstaculizam a propriedade plena.

Vale registrar que o imóvel foi arrematado por valor superior ao da sua avaliação (fl. 160 – indexador 000263), motivo pelo qual não há que se cogitar de enriquecimento sem causa.

Por fim, embora vacilante o comportamento dos arrematantes quanto aos termos que devem compor a carta de arrematação para que esta opere como título formal apto ao registro da propriedade, não há que se cogitar de *venire contra factum proprium*.

De fato, os arrematantes postularam por duas ocasiões a retificação da carta de arrematação no tocante à natureza do direito adquirido, sendo que, na segunda oportunidade, requereram o restabelecimento dos termos que originalmente nela figuraram. Tal instabilidade, no entanto, se justifica em razão da insegurança gerada pela exigência apresentada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis quando da primeira tentativa de registro do título no sentido de que o documento fosse aditado para fazer constar que a arrematação teria sido “de direto e ação” sobre o bem (fls. 509 - indexador 0000263), o que, no entanto, como visto alhures, se encontra em desalinho com **a orientação jurisprudencial prevalente no sentido de que a arrematação judicial de imóvel em hasta pública constitui modalidade de aquisição originária da propriedade.**

Ademais, da expedição da respectiva carta, sejam quais foram os seus termos, não se origina qualquer expectativa para os agravados fundada em boa-fé objetiva ou no princípio da confiança, porquanto, repise-se, a arrematação constitui modo originário de aquisição da propriedade que, portanto, rompe qualquer vínculo jurídico anterior com o bem arrematado.

Diante desse contexto, não há razão para se negar aos agravantes o direito de ver registrado o seu título aquisitivo, os quais fazem jus à expedição de nova carta de arrematação com determinação expressa para a transferência da propriedade (sem grifo no original)

No caso, verifica-se que a solução adotada pelo acórdão está de acordo com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

Confiram-se os seguintes julgados:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.

ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3/STJ. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO ARREMATANTE ENCARGO OU RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA PENDENTE. PREVISÃO EM EDITAL. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do artigo 130 do CTN, os créditos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade sub-rogam-se sobre o respetivo preço quando arrematados em hasta pública, não sendo o adquirente responsável tributário pelos tributos que oneraram o bem até a data da realização da hasta.

2. A Corte de origem rechaçou a tese do recorrente com fundamento no art. 130 do CTN e asseverou que o próprio edital dispõe expressamente a aplicação do referido dispositivo legal. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Quanto a alegação de dissídio jurisprudencial, não se conhece de recurso especial quando a orientação do STJ se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, nos termos da Súmula 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1690412/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ADJUDICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. EXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.

1. Discute-se nos autos se o credor-exequente (adjudicante) está dispensado do pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel anteriores à adjudicação.

2. Arrematação e adjudicação são situações distintas, não podendo a analogia ser aplicada na forma pretendida pelo acórdão recorrido, pois a adjudicação pelo credor com dispensa de depósito do preço não pode ser comparada a arremate por terceiro.

**3. A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta.**

Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008.

4. O adquirente só deixa de ter responsabilidade pelo pagamento do débitos anteriores que recaiam sobre o Bem, se ocorreu, efetivamente, depósito do preço, que se tornará a garantia dos demais credores. De molde que o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou

responsabilidade.

5. Por sua vez, havendo a adjudicação do imóvel, cabe ao adquirente (credor) o pagamento dos tributos incidentes sobre o Bem adjudicado, eis que, ao contrário da arrematação em hasta pública, não possui o efeito de expurgar os ônus obrigacionais que recaem sobre o Bem.

6. Na adjudicação, a mutação do sujeito passivo não afasta a responsabilidade pelo pagamento dos tributos do imóvel adjudicado, uma vez que a obrigação tributária propter rem (no caso dos autos, IPTU e taxas de serviço) acompanha o Bem, mesmo que os fatos impositivos sejam anteriores à alteração da titularidade do imóvel (arts. 130 e 131, I, do CTN).

7. À luz do decidido no REsp 1.073.846/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 18.12.2009, "os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato impositivo encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações propter rem, impondo-se sua assunção a todos aqueles que sucederem ao titular do imóvel." Recurso especial provido.

(REsp 1.179.056/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/10/2010, DJe 21/10/2010 - sem grifo no original)

EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ARREMATANTE - APLICAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN.

1. A arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, de maneira que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1225813/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 08/04/2010)

Assim, estando o acórdão recorrido em harmonia com precedentes desta Corte Superior a respeito do tema, incide a Súmula 83 do STJ.

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator