

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

28ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Nº 1138257- 0/0

Comarca de SANTOS 8.V.CÍVEL

Processo 30647/97

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



01772216

AGVTE MIGUEL MASTA

interessado) OU:

Interes. MIGUEL MAXTA

AGVDO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SPAZIO

LINDA CRUZ DE OLIVEIRA MARTINHO

E S/M

JOSÉ LUÍS SIMÕES MARTINHO

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os desembargadores desta turma julgadora da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, deram provimento parcial ao recurso, por votação unânime.

Turma Julgadora da 28ª Câmara

RELATOR : DES. EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE

2º JUIZ : DES. CELSO PIMENTEL

3º JUIZ : DES. JULIO VIDAL

Juiz Presidente : DES. JULIO VIDAL

Data do julgamento : 10/06/08


DES. EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE
Relator

i

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 4325
AGRV.N° : 1.138.257-0
COMARCA : SANTOS
AGTE. : MIGUEL MASTA
AGDO. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SPAZIO; LINDA CRUZ DE OLIVEIRA
MARTINHO E s/m e outros

Execução – Imóvel arrematado em hasta pública – Credor hipotecário devidamente intimado – Cancelamento da hipoteca – Admissibilidade.

Impostos – Obrigação tributária que não se transmite ao arrematante, que se pagou sem estar obrigado, não pode se valer do produto da arrematação sem concorrer com os demais credores – Se o produto da arrematação for insuficiente ou houver necessidade de prova da sub-rogação deve valer-se de ação própria para cobrar a dívida – Recurso parcialmente provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo tirado de decisão, que em ação de execução indeferiu o pedido de cancelamento da hipoteca e pedido de devolução da quantia paga a título de IPTU.

Sustenta, em síntese, o agravante que com a arrematação a hipoteca foi extinta, pois o credor hipotecário foi intimado da praça, mas não se manifestou nos autos. Alega ser responsável apenas pelos impostos de transmissão do imóvel.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O imóvel foi arrematado em 24 de outubro de 2006. (fls.76). O credor hipotecário foi devidamente intimado da realização da praça e requereu direito de preferência quanto ao produto da arrematação, pretensão indeferida.

Contra essa decisão interpôs sem êxito agravo de instrumento.

A arrematação extingue a hipoteca, nos termos do art. 849, VII, do Código Civil (de 1916).

Nesse sentido:

EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. ATO PERFEITO E ACABADO. INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO QUE PERMANECE SILENTE. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. - Sendo válida e eficaz a arrematação, com a intimação prévia do credor hipotecário, que, contra esse ato não se insurgiu oportunamente, é de considerar-se extinta a hipoteca nos termos do disposto no art. 849, VII, do Código Civil. Recurso especial não conhecido. (REsp 110.093/MG, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04.02.2003, DJ 07.04.2003 p. 288)

Hipoteca. Extinção. Arrematação. Precedentes da Corte.
1. Na linha de precedentes da Corte, pela arrematação extingue-se a hipoteca, nos termos do art. 849, VII, do Código Civil, não havendo nenhuma impugnação quanto à realização da mesma, com o que se admite tenha sido o credor hipotecário, intimado da realização da praça. 2. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 139.101/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24.11.1998, DJ 22.02.1999 p. 104)

EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. INTIMADO O CREDOR HIPOTECARIO DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA, A ARREMATAÇÃO PRODUZ O EFEITO DE EXTINGUIR A HIPOTECA. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONHECIDO. (REsp 36.757/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 24.05.1994, DJ 05.09.1994 p. 23108)

No caso, houve apenas pedido de preferência quanto ao produto da arrematação, tendo sido cumpridas as formalidades legais, estando extinta a hipoteca. A extinção ocorre mesmo que a arrematação não tenha sido feita na execução hipotecária, conforme já decidiu o STF (RE 921110-RJ- RTJ 97/817 colacionada por Nelson Nery – Código Civil – p. 729)

Por outro lado, é certo que o agravante não é responsável pelos débitos fiscais, já que o bem arrematado em hasta pública passa ao arrematante livre e desembaraçado de qualquer encargo tributário conforme já reconheceu o STJ:

PROCESSO CIVIL. ARREMATAÇÃO. FALÊNCIA. TRIBUTO PREDIAL INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL ARREMATADO. MATÉRIA CONCERNENTE AO PROCESSO FALIMENTAR. NEGATIVA DE VIGÊNCIA AO ART. 130 PARÁGRAFO ÚNICO, CTN. PRECEDENTES DOUTRINA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - Na hipótese de arrematação em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art.130 do Código Tributário Nacional que a sub-rogação do crédito tributário, decorrente de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da hasta. II - Se o preço alcançado na arrematação em hasta pública não for suficiente para cobrir o débito tributário, não fica o arrematante responsável pelo eventual saldo devedor. A arrematação tem o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o bem imóvel arrematado, passando este ao arrematante livre e desembaraçado dos encargos tributários. (REsp 166.975/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24.08.1999, DJ 04.10.1999 p. 60)

No mesmo sentido o ensinamento de Araken de Assis (Manual da Execução – p. 704 -11ª edição – RT).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Se o agravante quitou a dívida tributária do executado, mesmo sem estar a isso obrigado, dele se tornou credor. Mas não pode pagar-se com o produto da arrematação, sem concorrer com os demais credores, obedecidas as preferências legais.

Se insuficiente o produto da arrematação para todos satisfazer ou se necessária prova da sub-rogação no crédito, o que o presente instrumento não permite verificar já que os recibos de fls. 99 e seguintes comprovam o pagamento da dívida, mas não quem a pagou, deve valer-se de ação própria para ressarcir-se.

Em face do exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso.


EDUARDO SA PINTO SANDEVILLE
RELATOR