



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
1ª Vara Federal de Cascavel

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5005677-54.2013.4.04.7005/PR

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: ANTONIO ARNALDO DEBONA - ESPÓLIO

ADVOGADO: WILSON SEBASTIÃO GUAITA JUNIOR

ADVOGADO: MICHEL ARON PLATCHEK

EXECUTADO: DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

ADVOGADO: MICHEL ARON PLATCHEK

ADVOGADO: WILSON SEBASTIÃO GUAITA JUNIOR

DESPACHO/DECISÃO

1. Preliminarmente, ante a reiteração de informação do Juízo da 2ª Vara Federal de que houve a arrematação do imóvel constante da **matrícula nº 61.857**, relativa à **garagem nº 26**, no subsolo do Edifício Comercial Felipe Adura, na Rua Paraná, nº 2341, com área de 21,30m² (ev. 149), oficie-se, com urgência, ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel, determinando-lhes o cancelamento da penhora registrado naquela matrícula, qual seja R-5/M-61.857 (ev. 2-MATRIMOVEL64).

Expeça-se o necessário.

2. Verifica-se no evento 136 que a Caixa realizou a devolução do valor do montante da arrematação em conta judicial (3935-005-20.904-2) vinculada a esta execução, que, a princípio, deveria ser destinado à União-Fazenda Nacional, nos termos da decisão do evento 116 e do agravo de instrumento anexado no evento 147. Porém, antes de deliberar sobre a destinação do montante depositado passo à análise do pedido da arrematante.

3. Do pedido da arrematante MARILENE ZENATTI (evento 151)

A arrematante no evento 151 informa que os bens por ela arrematados (sala 103 e garagens 18 e 30) possuem débitos condominiais em atraso no montante de R\$ 21.877,80 (vinte e um mil oitocentos e setenta e sete reais e oitenta centavos), bem como débitos em relação ao IPTU.

Quanto ao débito relativo ao condomínio, verifico que no decorrer do processo não veio esta informação aos autos; tem-se por exemplo no edital de leilão (ev. 57) a ausência desta informação, justamente por ser de desconhecimento do juízo. Logo, entendo que, em tese, não caberia à arrematante pagar débitos que não estavam inseridos no edital de leilão, muito embora o valor do condomínio ter natureza "*propter rem*".

Cito jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual me filio:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. NECESSÁRIA PREVISÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA. ADJUDICAÇÃO E ARREMATACÃO. INSTITUTOS COM CARACTERÍSTICAS DIVERSAS. 1. Não se verifica ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se manifesta de forma motivada para a solução da lide e declina os fundamentos jurídicos que embasaram sua decisão, não configurando omissão o pronunciamento judicial contrário à pretensão do recorrente. 2. A jurisprudência consolidada desta Corte Superior estabelece que, diante da ausência de previsão no edital da hasta pública acerca de débitos condominiais anteriores à praça, não haverá a responsabilização do arrematante pelo pagamento da dívida, a qual deverá ser quitada com o valor obtido na alienação judicial. 3. (...) (STJ - REsp: 1186373 MS 2010/0054389-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/03/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/04/2015).

No entanto, com o advento do novo Código de Processo Civil/2015, o § 1º, do artigo 908, veio a estabelecer que, independentemente de constar do edital ou não o valor de condomínio em atraso, o montante será suportado pelo valor da arrematação: "*No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*"

Assim, determino a intimação da administração do Condomínio (na pessoa de seu representante legal) do Edifício Adura (Rua Paraná, nº 2341, centro, Cascavel/PR) para que apresente planilha de cálculos dando conta dos valores devidos a título de condomínio somente até a data da arrematação ocorrida em 03/11/2014, dos seguintes imóveis:

- sala comercial nº 103 - matrícula nº 59.664;

- garagem nº 18 - matrícula nº 61.856 e

- garagem nº 30 - matrícula nº 61.858.

Esclareço que os valores deverão estar devidamente atualizados para esta data. Solicite-se, ainda, ao responsável pela informação de que deverá constar os meses a que se referem cada um dos débitos. Oportunidade em que deverá também informar a eventual existência de ação em trâmite para cobrança dos já mencionados débitos.



Expeça-se o necessário.

4. Com a resposta do condomínio, dê-se vista às partes, inclusive à arrematante Marilene Zenatti.

5. Quanto ao valor do IPTU, verifiquemos que o Município de Cascavel/PR averbou duas penhoras, sendo uma em relação aos autos nº 203/2002, da 2ª Vara Cível da Comarca de Cascavel, averbação R-2/M-61.858 e, outra relativa à ação nº 225/2010, oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel devidamente averbada no R-3/M61.858 (ev. 2-MATRIMOVEL64).

Trago manifestação da Corte Superior, em caso análogo ao presente:

"TRIBUTÁRIO. CONCURSUS FISCALIS. ARTS. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, E 187, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO DA UNIÃO SOBRE O DO MUNICÍPIO. 1. A despeito de o parágrafo único do art. 130 do CTN dispor que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis (como o IPTU), e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se, no caso de arrematação em hasta pública, sobre o respectivo preço, impõe-se sua interpretação concatenada com a ordem preferencial talhada no parágrafo único do art. 187 do CTN. Assim, se o exequente for pessoa de direito público que goza de posição vantajada, não se lhe pode opor os ditames do mencionado parágrafo do art. 130. É dizer, ocorre a sub-rogação no preço, mas o pagamento dos créditos tem de guardar observância à ordem de prelação albergada no referido parágrafo do art. 187. 2. Caso em que, arrematado o bem imóvel penhorado, o crédito tributário da União prefere àquele concernente a IPTU, titularizado por Município. 3. Agravo de instrumento provido." (TRF4, AG 2004.04.01.045470-0, Primeira Turma, Relator Wellington Mendes de Almeida, publicado em 22/06/2005)

EXECUÇÃO FISCAL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO MOVIDA POR TERCEIRO NA ESFERA ESTADUAL. PENHORA SOBRE PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. A arrematação levada a efeito em outra execução de crédito, independentemente de penhora, não afasta o privilégio do crédito tributário. No concurso de credores estabelecem-se duas ordens de preferência: os créditos trabalhistas, os da Fazenda Federal, Estadual e Municipal e os com garantia real, nesta ordem. Além disso, o art. 711 do CPC não exige que o credor preferencial efetue penhora sobre o bem objeto da execução, ou seja, a Fazenda, independentemente de penhora, prefere aos demais credores com penhora antecedente. (TRF4, AG 2009.04.00.020733-3, Primeira Turma, Relatora Maria de Fátima Freitas Labarrère, D.E. 24/11/2009)

Diante da preferência da União já declarada na decisão do evento 116 (confirmado pelo agravo de instrumento -ev. 147), indefiro o pedido de pagamento do IPTU pelo montante da arrematação.

Intimem-se as partes, inclusive a arrematante e a União-Fazenda Nacional.

Documento eletrônico assinado por **WESLEY SCHNEIDER COLLYER, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700001956346v15** e do código CRC **0ea188d9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): WESLEY SCHNEIDER COLLYER
Data e Hora: 06/06/2016 18:32:56

5005677-54.2013.4.04.7005

700001956346.V15 PAT© WSC