COMENTÁRIO

Impôsto de cessão do direito de arrematação

Sumário — 1. Irretratabilidade da arrematação. Seu significado. 2. Auto de arrematação, ato sob condição resolutiva. 3. Cessão de direitos do arrematante. O que é. Pode ser feita por instrumento particular? 4. Transcrição do imóvel em nome do cessionário. Pode ser feita antes de se transcrever em nome do cedente-arrematante? 5. Título de domínio. É o auto ou a carta de arrematação? 6. Cessão de direitos do arrematante e substituição dêste na arrematação? 7. Instrumento de ato jurídico uno pode conter dois ou mais atos jurídicos. 8. Cessão pode ser título de aquisição. Lição de Lafayette e Sá Pereira. 9. Impôsto de transmissão de propriedade. Sua exigibilidade na cessão de direitos do arrematante.

O acórdão *supra* ventila tese das mais interessantes, não nos parecendo, porém, *data venia*, que as conclusões a que chegou se apoiem na melhor doutrina.

O ponto crucial do debate é saber-se qual o verdadeiro sentido do disposto no art. 976 do Código de Processo Civil:

"Assinado o auto, a arrematação considerar-se-á perfeita e acabada e, salvo disposição legal em contrário, não mais se retratará".

Acordam em Quarta Câmara do Tribunal de Apelação, por conformidade de votos do Relator e Revisor, em negar provimento ao recurso, para confirmar a sentença pelos seus doutos fundamentos.

Pretende a autora, ora apelada, a repetição de impôsto que reputa indevidamente pago, em razão de exigência feita pela Prefeitura do Distrito Federal, por ocasião da averbação de carta de arrematação expedida a seu favor pelo Juízo da 14.ª Vara Cível desta Capital. A exigência decorre do fato de ter sido arrematante, no processo de executivo hipotecário naquele Juízo processado, o Banco Comercial do Brasil, e porque a autora, ora, apelada, se tivesse tornado cessionária e adquirente do acervo do mencionado banco, expediu-se em seu nome, afinal, a carta de arrematação, expedindo-se ainda prèviamente, e também em seu nome, as guias para o recolhimento do impôsto de transmissão devido, pela passagem dos bens do nome do executado para o nome do adquirente.

Em resumo a situação foi esta: executado um devedor pelo banco-credor, efetuada a arrematação, e antes da expedição das guias para o pagamento do impôsto, foi o arrematante substituído pela apelada, em nome de quem saíram as guias, foi pago o impôsto, e expedido a carta respectiva. Baseia-se a co-

---

Se êsse dispositivo equivale à terminação da compra e venda pública, é claro que qualquer transação posterior sobre o imóvel seria outra venda, passível, portanto, de tributação na forma do art. 2º., n.º 3, do decreto municipal n.º 4.613, de 2 de janeiro de 1934, citado no acórdão, e que determina o assento do impôsto sôbre "todos os atos e contratos translativos de imóveis situados no Distrito Federal, sujeitos à transcrição, na conformidade do Código Civil".

Caso contrário, tratar-se-ia de mera cessão, desviando-se o problema para o exame de outras teses, como a da bitributação, levantada no acórdão.

Estará, pois, a venda judicial perfeita e acabada com a assinatura do auto de arrematação?

Há boa jurisprudência favorável a essa tese.

Temos, por exemplo, a decisão proferida pela 4.ª Câmara do Tribunal de Apelação de S. Paulo na apelação número 11.674, que doutrina:

"A arrematação judicial, consoante velho ensinamento, equivale, por sua natureza e fôrça, à venda e produz todos os efeitos dêste contrato.

E até, sob certo sentido, tem efeitos mais amplos.

A venda em praça é feita com presumido conhecimento de todos. Precedem ao ato formalidades solenes, publicação na imprensa, afixação de editais e dilação de prazos para conhecimento geral.

brança, por parte da Prefeitura do Distrito Federal, no disposto no Decreto Municipal n.º 4.613, de 2 de janeiro de 1934, que "consolida e regulamenta as disposições para a arrecadação e fiscalização do impôsto de transmissão de propriedade" consolidação e regulamento que assim estatui:

> Art. 2.º E' devido o imposto: ... 3) de todos os mais atos e contratos translativos de imóveis situados no Distrito Federal, sujeitos à transcrição, na conformidade do Código Civil.

Na tabela anexa ao mesmo Decreto, n.º 3, se fixa o *quantum* de impôsto a pagar, estabelecendo-se a taxa de 7%, isto é, a mesma devida para o impôsto de compra e venda. Ora, sustenta a Prefeitura, sendo a arrematação irretratável, uma vez efetuada a cessão de direitos do arrematante, importa numa venda e está assim sujeita ao impôsto cobrado na conformidade do Decreto n.º 4.613, citado. A alegação, como bem diz a sentença, sôbre não encontrar apoio na própria lei fiscal que dizem justificá-la, não pode prevalecer em face dos princípios que norteiam o direito brasileiro no tocante à translação da propriedade imóvel.

Segundo o Código Civil, a propriedade imóvel só se transfere pela transcrição do título no registro respectivo (art. 530, n.º 1), estando sujeitos a

---

A lei antiga imprimia à arrematação e à adjudicação tal valor que dispensava até o registro da respectiva carta, para a aquisição do domínio.

Sòmente depois da promulgação do Código Civil é que a transcrição fôra considerada essencial. *De modo que a carta de arrematação nada mais é do que o traslado ou cópia dos atos judiciais lavrados nos autos, extraído com observância das formalidades legais e assinatura do juiz. Está para com tais atos, como os traslados das escrituras para com estas, que são escritas diretamente nos livros de notas dos serventuários".*[1]

E mais adiante acrescenta:

"Uma coisa é a data da lavratura dos atos ou contratos, outra a expedição dos títulos comprobatórios de sua realização.

Se a lei, em se tratando de escrituras, manda prevalecer a que foi lavrada antes, a mesma regra deve ser observada em relação aos atos de arrematação e adjudicação".

No mesmo sentido se orienta o Tribunal de Apelação do Rio Grande do Sul, nos acórdãos proferidos nos agravos n.ºs 2.090 e 2.567, havendo decidido no primeiro:

"Não se tendo integrado no auto de arrematação, como espécie de condição resolutória expressa, não cabe indagar quando foi for-

1. *In Rev. Forense*, vol. 84, pág. 720.

êsse registro todos os títulos "translativos da propriedade imóvel" mencionados no art. anterior (Código Civil, art. 531). No art. 532 se prescreve ainda que "serão também transcritos: — III — a arrematação e as adjudicações em hasta pública", o que vale dizer, também no que tange às arrematações, só se transfere a propriedade imóvel, pela transcrição do título (carta) no registro imobiliário. Uma vez efetuado êste registro, presume-se pertencer o imóvel com caráter absoluto e exclusivo àquele que o fez registrar em seu nome (Código Civil, art. 527 e 859), e, embora o registro não corresponda à situação de fato, ou não exprima a verdade, "enquanto não se transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel" (art. 860 do Código Civil).

Norteada por êstes princípios informativos é toda a legislação relativa ou refundida pelo Decreto n.º 4.857, de 1939, por sua vez modificado pelo Decreto n.º 5.318, de 1940. Nem de outro modo poder-se-ia admitir tal legislação regulamentar e subsidiária da legislação substantiva, pois não seria admissível que a lei de registros fosse dispor de forma diversa ou contrária aos preceitos do Código Civil.

Ora, tornando-se simples sub-rogados nos direitos de uma arrematação, fazendo expedir em seu nome a carta respectiva, que só ao depois foi levada ao

---

mulado o pedido de remissão. *A arrematação, se do respectivo auto não consta o pedido de remissão, torna-se perfeita e acabada,*[2]

e concluindo no segundo:

"Qualquer impugnação à arrematação deve ser apresentada antes de assinado o respectivo auto, para nêle ser mencionada.

Depois de assinado o auto de arrematação, não é lícito requerer mais a remissão dos bens arrematados".[3]

A decisão que examinamos, no entanto, não acha que tal irretratabilidade possa dar margem à cobrança do impôsto de transmissão de propriedade, eis que pode ser desfeito o ato, nos casos do art. 978 do Código de Processo e nos casos em embargos oferecidos com apoio no art. 1.009 do mesmo Código.

Acha o acórdão que se trata de uma irretratabilidade formal e não substancial, dado que mediante as condições citadas pode ser o ato desfeito.

Data venia, o argumento não convence.

Suponhamos que *A* assina escritura de venda de um imóvel a *B,* recebendo, no ato, parte do preço, e ficando o restante para ser pago dentro de alguns dias, sob pena de se desfazer o negócio.

Poder-se-á dizer que a escritura de compra e venda não é definitiva?

---

2. *Rev. Forense,* vol. 96, pág. 124.
3. *Rev. Forense,* vol. 102, pág. 504.

registro, evidentemente não se operou nenhuma transmissão de propriedade do arrematante cedente para a pessoa do comprador sub-rogado que justificar pudesse a cobrança de um impôsto de "transmissão de propriedade" em conseqüência da cessão de simples direitos pessoais a arrematação.

Perde, assim, a razão de ser o argumento tentado tirar pela Fazenda com base numa hipotética transação possível de ser feita fora do Distrito Federal, porquanto, ainda naquele caso, desde que não se operasse "translação da propriedade" pelo registro do título respectivo, ilegítimo seria qualquer exigência fiscal no tocante ao impôsto de transmissão de propriedade. Argumenta-se, porém, no sentido de justificar a legitimidade da exigência feita, e contra a qual agora se insurge a autora, apelada, que a arrematação judicial, uma vez celebrada, é perfeita e acabada, irretratável, nos têrmos do Código de Processo Civil, artigos 975 e 976, e mais, que não pode ser tomada em linha de conta a lição de LAFAYETTE à margem do Regulamento n.º 737, de 1850, por ser completamente diverso o sistema da lei de executivos fiscais.

As argüições do fisco ainda nesta emergência não são de admitir-se. Em primeiro lugar a própria Fazenda cita em seu abono LAFAYETTE, e linhas depois repudi a lição do eminente jurista; não há como falar-se, ao lado disso, em sistema previsto no Decreto-lei n.º 960, de 1938, porquanto a arrematação em

---

Evidentemente não. E' um ato definitivo, subordinado a condição resolutiva.

Ora, diz o art. 119 do Código Civil:

"Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o ato jurídico, podendo exercer-se desde o momento dêste o direito por êle estabelecido".

Também não nos parece de monta a alegação de que a irretratabilidade não é perfeita, por haver a possibilidade de ser embargada arrematação.

Os embargos à arrematação constituem uma forma de pedir a anulação de atos jurídicos praticados no curso do processo, por estarem inquinados de qualquer vício.

Mas essa ameaça de anulação pesa sôbre qualquer ato jurírico, da mesma forma que sôbre o ato da arrematação. Essa, sim, é que é uma ameaça meramente formal, pois de fato não existe para os atos não viciados.

De qualquer forma, decorridos os prazos para apresentação dos embargos, ou para o depósito do restante do preço, tornar-se-ia a venda judicial substancialmente irretratável, para usar a expressão do acórdão. E como a cessão nunca se dá antes de decorridos aquêles lapsos de tempo, que são curtos, o argumento, ainda que aceito, seria sem maior valor na prática.

causa não foi feita em executivo fiscal, mas em processo de executivo hipotecário, regido pelo Código do Processo Civil, e que nada tem a ver com a lei específica de executivos fiscais.

Finalmente a arguida irretratabilidade da arrematação terá que ser entendida em têrmos, e mesmo nos moldes amplos em que se a coloque, como intangível e indestrutível, jamais daria lugar à cobrança do impôsto de transmissão de propriedade. De fato, a arrematação, embora irretratável pelo artigo 976 do Código do Processo Civil, não é com a rijeza que lhe empresta a Fazenda, pois pode ser desfeita nos casos do art. 978 do mesmo Código, e ainda será desfeita no caso de serem julgados procedentes os embargos, oferecidos com apoio no art. 1.009 do mesmo Código, passíveis de serem oferecidos até "cinco dias depois da assinatura do auto de arrematação", atendidos os têrmos do art. 1.011 do mesmo Código do Processo.

A irretratabilidade, pois, deve ser considerada em têrmos, isto é, uma irretratabilidade formal e não substancial, pois, verificadas as condições que a própria lei prevê em outros artigos, desfaz-se a arrematação ainda que tomada por têrmo, cumprindo acentuar que o próprio art. 976, que fixa a irretratabilidade, permite um abrandamento no caso de estradas de ferro (parágrafo único do art. 976).

Mas, chegados a esta conclusão, encontramos pela frente objeção mais ponderável: a de que antes da transcrição do título o adquirente ainda não é proprietário, não podendo, portanto, transmitir domínio que ainda não possui, segundo exigência do art. 530 do Código Civil.

De fato, assim é; suponhamos, porém, que o arrematante, em vez de fazer a cessão por têrmo nos autos, a fizesse por documento particular. Seria isso admissível? Não exigiria o juiz a assinatura do têrmo antes de mandar expedir a carta em nome do cessionário? Não seria necessário documento público para essa cessão?

Mas, ainda deixando de lado essa hipótese, que está intimamente ligada ao fundo da questão, poderia acontecer que o arrematante tivesse mesmo cedido seus direitos por escritura pública, e que, em vez de juntá-la aos autos da execução, tirasse a carta de arrematação em nome do cedente.

Apresentando-se depois com os dois documentos perante o oficial de Registro de Imóveis para obter o registro do prédio em seu nome, que aconteceria? O oficial faria a transcrição diretamente em nome do cessionário?

Evidentemente não, porque há um artigo na lei dos registros públicos que o obrigaria a transcrever antes o título anterior:

Mas ainda que a arrematação fôsse irretratável, não conferiria ela nenhum direito real ao arrematante, pois êste, sendo relativo à aquisição de propriedade imóvel, só se concretizaria pela inscrição do título no registro respectivo (Cód. Civil, art. 530).

O direito do arrematante seria, como de fato é, um direito *pessoal*, e porque a cessão dos direitos à arrematação, ainda que pactuada, e efetuada, não importasse em nenhuma transmissão de propriedade, insusceptível é a cobrança sob tal aspecto de qualquer impôsto.

Argumenta, porém, a Fazenda que o impôsto cobrado é o de "cessão" com base no precitado Decreto n.º 4.613, de 1934.

Ora, tal impôsto não cabe na órbita tributária da Fazenda do Distrito Federal, mas na esfera de competência da União, por se tratar de "contrato regido por lei federal," e assim incidente no impôsto proporcional do selo do papel, cobrado atualmente pelo Decreto-lei n.º 4.655, de 1942.

A exigência de um impôsto a título de cessão, que já é tributada pela Lei Federal, importa iniludìvelmente em bitributação, prevalecendo a cobrança do impôsto arrecadado pela União, quer por não se tratar da competência concorrente, quer porque, ainda que assim fôsse, prevaleceria, nos têrmos do art. 24 da Constituição, a tributação federal".

"Em qualquer caso não se poderá fazer a transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior,..... de modo a assegurar a continuidade do registro de cada prédio...".[4]

Ora, uma vez transcrito o título anterior, automàticamente o direito pessoal do arrematante passaria a ser direito real, passando a chamada escritura de cessão a ser uma escritura de compra e venda, e criando-se, assim, situação de iniludível exigibilidade de dois impostos de transmissão.

A situação é idêntica à de um indivíduo que tivesse comprado de outro um imóvel situado no Distrito Federal, passando, porém, a escritura fora do Distrito, e não pagando, portanto, aqui, os tributos de transmissão.

Antes de transcrever o título, possuindo, pois, menos direitos pessoais, cede êsses direitos a terceiro.

Ficará êsse último exonerado de pagar dois tributos, e sujeito a um só?

Não creio que ninguém espose essa tese, mormente levando-se em conta o artigo da lei dos registros públicos supra-citado, que obrigaria à transcrição dos dois títulos sucessivamente, dando como resultado uma dupla translação de direitos reais imobiliários.

---

4. Art. 244 do Decreto n.º 4.857, de 9-11-38, modificado pelo decreto n.º 5.318, de 29-2-40.

A sentença, ora em recurso do ilustre juiz Elmano Cruz, que tão bem resolveu o caso dos autos, ajusta-se aos têrmos do acôrdo desta Câmara, na apelação cível n.º 2.827 (*Diário da Justiça* de 30-7-43, supl., págs. 3.139), estabelecendo que pagamento indevido do impôsto, por ser ilegal, cria para a Fazenda Pública a obrigação de restituí-lo, e que sòmente pela carta de arrematação devidamente transcrita se transfere a propriedade e até então o arrematante tem um simples direito pessoal que pode transferir independentemente do pagamento de impôsto de transmissão.

Quer a doutrina (LAFAYETTE, *Direito das Coisas*, vol. 2.º, § 203, página 289; AZEVEDO MARQUES, *A hipoteca*, 3.ª ed., n.º 115), quer a jurisprudência mostram que a cessão da arrematação importa tão só em direito pessoal, não havendo, pois, como exigir-se o pagamento de transmissão da propriedade imóvel.

Tendo sido obrigada a apelada a satisfazer a exigência da Prefeitura e pago, sob protesto, a importância de Cr$ 3.403,50, pela suposta cessão do crédito que lhe fizera o Banco Espanhol do Brasil, promoveu a sua repetição,

---

Dir-se-á que no caso apreciado pelo acórdão a cessão constava dos autos, tendo, portanto, sido a carta expedida diretamente em nome do cessionário.

Ainda êsse argumento não se nos afigura concludente.

O título, que deve ser transcrito para que a propriedade se adquira (art. 503, I, do Código Civil, como nos ensina Virgilio de Sá Pereira, "não significa um escrito, um instrumento, mas um ato jurídico".[5]

Assim sendo, nada importa que a carta de arrematação venha em nome do cessionário. Isso não faz com que o título do seu direito seja a arrematação. O ato jurídico que fundamenta, que titula o seu direito de propriedade, é a chamada cessão. A arrematação continua sendo o título de aquisição do cedente.

Existem dois atos jurídicos sucessivos no mesmo instrumento, no caso os autos judiciais, e, portanto, no seu traslado: a carta de arrematação.

A rigor, a carta deveria ser sempre expedida em nome do arrematante, pois é o instrumento do direito de que é êle o titular.

A lei não dá qualquer permissão para se substituir o arrematante por terceiro, em virtude de cessão contratual. Os casos em que há substituição do comprador em praça pública são os de adjudicação ou remissão. Aí, sim, a venda judicial se desfaz pelo direito de preferência, oportunamente exercido pelo adjudicante ou remitente, quando satisfeitas as exigências legais. Aí, sim, um ato deixa de exis-

---

5. *Manual* de Paulo de Lacerda, vol. VIII, pág. 128, ed. 1924.

propondo a presente ação para haver a restituição do impôsto ilegalmente cobrado.

A sentença apelada julgou procedente a ação.

Renova a apelante a mesma argumentação da contestação, isto é, que, sendo irretratável a arrematação, a cessão dos direitos decorrentes dessa arrematação importa em uma verdadeira transmissão de propriedade, pelo que é devido o respectivo impôsto, de transmissão de imóveis, que tem um assento econômico em ato substancial, real, de transferência de imóveis; onde quer que

---

tir pelo implemento de condição prevista em lei, dando lugar a outro ato. O adjudicante ou o remitente adquirem por direito próprio e não por intermédio do arrematante.

Não, porém, na cessão em que a existência do segundo ato pressupõe a subsistência do primeiro.

Assim sendo, pouco importa que o instrumento seja um para os dois atos: arrematação e cessão de direitos do arrematante, eis que dois continuam a ser os atos jurídicos, os títulos de domínio, cuja transcrição é obrigatória, obedecida a ordem cronológica.

E nem poderia ser de outra forma.

Voltemos à hipótese da compra e venda, por escritura pública lavrada fora do Distrito Federal.

Se, em vez de se lavrarem duas escritas, constassem do mesmo instrumento a venda e a revenda do prédio, deixaria por êsse motivo de haver dois atos jurídicos, mesmo que a segunda venda fôsse chamada de cessão?

E' claro, é evidente que não, até porque, se o segundo ato não pudesse ser considerado uma venda ou pelo menos um ato translativo, não seria título habil para transferir domínio, podendo-se dizer o mesmo da chamada cessão de direitos do arrematante.

Aliás, o velho Lafayette julgava sujeitas a transcrição até as cessões de certos direitos, como, por exemplo, "a cessão da ação de reivindicação e a do direito de remir o imóvel vendido sob condição resolutiva".[6]

E, em nota a esta última, esclarece:

"Tal é a venda com a cláusula *a retro*. Ord. L. 4, T.4, pr.[7]

É verdade que nem a ação de reivindicação nem o direito de remir o imóvel no caso aludido são suscetíveis de hipoteca; mas se

---

6. *Direitos das Coisas*, ed. 1922, § 51, n.º 2, pág. 117.

7. Vide Código Civil, arts. 1.140 e segs.

existam tais transferências não se pode negar ao fisco o direito de receber o seu impôsto.

Mas, tôda a argumentação da apelante já foi destruída pela sentença apelada, nos trechos transcritos, e assim é negado provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 25 de Setembro de 1945. — *A. Saboia Lima,* Presidente e Relator. — *Cândido Lobo.*

Ciente. Em 31-10-45. — *Romão C. Lacerda.*

---

o cessionário reivindica ou rime o imóvel, a cessão vem a ser para êle o título de aquisição, e como tal se inclui na classe dos atos translativos de imóveis. Troplong. n.ºs 56 e 59.[8]

E nem se diga que tal argumentação perdeu a razão de ser depois do Código Civil, porquanto os motivos para aceitá-la continuam os mesmos, como se vê em Sá Pereira ao comentar o art. 581 do Código.[9]

Quanto à velha questão de saber-se qual o verdadeiro título de propriedade, se o auto de arrematação, se a carta, tinha ela sua razão de ser ao tempo em que vigia o Regulamento 737, de 1850, havendo, porém, perdido hoje sua atualidade, eis que já não mais é permitido ao executado embargar a arrematação, nem aos seus parentes remir o bem arrematado, até a expedição da carta, motivos êsses que causavam a dúvida nos juristas de então.[10]

Temos, pois, que: 1.º — o auto de arrematação tem o mesmo valor de uma compra e venda; 2.º — ainda que se considere subordinada a condição, esta é resolutiva, não impedindo a existência imediata do ato, que persiste com seus efeitos desde a data da arrematação, uma vez não verificada tal condição; 3.º — dois são os títulos de aquisição, ainda que constem transcritos em um único instrumento: a carta de arrematação; 4.º — em conseqüência, duas devem ser as transcrições, e, portanto, 5.º — dois são os impostos de transmissão de propriedade devidos, um dêles relativo à chamada cessão de direitos do arrematante.

CARLOS DA ROCHA GUIMARÃES, advogado no Distrito Federal.

---

8. Loc. cit., nota 63.

9. *Manual* de Paulo de Lacerda, vol. VIII, pág. 168, ed. 1924.

10. João Monteiro, *Teoria do Processo Civil e Comercial,* 1905, vol. III, pág. 325, nota 8.