



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2354763-04.2024.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante LARISSA ROBERTA NASCIMENTO PETTINARI, é agravada MARIA DE LOURDES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), TASSO DUARTE DE MELO E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2354763-04.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: LARISSA ROBERTA NASCIMENTO PETTINARI

AGRAVADO: MARIA DE LOURDES DE OLIVEIRA

ORIGEM: VARA ÚNICA DO FORO DE TEODORO SAMPAIO

VOTO Nº 13.595

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE TRIBUTOS PREEXISTENTES. RESPONSABILIDADE QUE NÃO RECAI SOBRE O ARREMATANTE. *Recurso contra decisão que indeferiu a sub-rogação de dívidas de IPTU sobre o valor de imóvel arrematado pela agravante. Incidência do art. 130, parágrafo único, do CTN. Como o imóvel que gerou a dívida fiscal foi arrematado em leilão judicial, os créditos pertencentes à exequente subrogam-se no respectivo preço. Isto é, primeiro quita-se a dívida fiscal e, uma vez paga, o restante do valor será direcionado à credora. Observância da tese fixada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no âmbito do Tema Repetitivo 1134. Atribuir à arrematante a responsabilidade pelo pagamento das dívidas fiscais seria, em última análise, majorar injustificadamente o preço do imóvel alienado, o que não se pode admitir. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.*

DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por LARISSA ROBERTA NASCIMENTO PETTINARI, terceira interessada na ação de execução de nº 1000563-12.2018.8.26.0627, movida por MARIA DE LOURDES DE OLIVEIRA em face de DEVANI ALVES MIRANDA.

A terceira interessada interpôs agravo de instrumento (fls. 1/9), insurgindo-se contra decisão que indeferiu a sub-rogação de dívidas de IPTU sobre o valor de imóvel arrematado pela agravante. Ressaltou que: "A agravante é terceira Interessada, haja vista que arrematou o bem em Leilão em Hasta Publica (Lote 03 da Quadra 103, da Rua José Lopes Corado, nº 399, Centro de Teodoro Sampaio SP). Conforme Auto de Arrematação – ANEXO 05 O Edital determinava que: n) o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recair sobre o bem, exceto o decorrente de débito fiscal e tributário. Conforme artigo 130, §, CTN; (...) artigo em questão é claro, que no caso de arrematação em hasta publica sub-rogação do debito de IPTU, ocorrerá sobre o valor arrematado, portando, direito líquido e certo. A Prefeitura Municipal emitiu Boleto (ANEXO 06) com vencimento para 11/11/2024, no valor de R\$ 3.759,66 (três mi, setecentos e

cinquenta e nove reais, sessenta e seis centavos), correspondente ao valor do débito, anterior a arrematação, do IPTU do Lote 03 da Quadra 103, da Rua José Lopes Corado, nº 399, Centro de Teodoro Sampaio SP. (...) Por fim, pode-se concluir que houve clara e evidente, error in judicando, por parte do Juízo a quo, analisado mal o que descreve o artigo 130, § único do CNT e o que determina o Edital."

A decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos (fl. 184 da origem):

"Fls.169/170: INDEFIRO. Subtrair do valor da arrematação o débito de IPTU que recai sobre o imóvel seria transferir o ônus para a parte Credora desta Execução. Ora, tal transferência é inaceitável eis que a Credora destes autos nada tem a ver com débito incidente sobre o imóvel que foi penhorado para garantir o pagamento da dívida destes autos. No caso, a arrematante poderá quitar o débito e sub-rogar-se, cobrando o ressarcimento por parte da devedora (Devani Alves Miranda). Transcorrido o prazo de recurso (5 dias), libere-se o MLE expedido em favor da Credora.

Int.-se."

O recurso foi processado com efeito suspensivo, possibilitando-se o exercício do contraditório, que se efetivou pela contraminuta (fls. 33/34).

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo. Preparo recursal regularmente recolhido (fls. 11/12).

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que indeferiu a sub-rogação de dívidas de IPTU sobre o valor de imóvel arrematado pela agravante.

O recurso comporta provimento.

Verificou-se da origem que a agravante arrematou o imóvel constante da matrícula de nº 11.539, registrado junto ao CRI de Teodoro Sampaio/SP.

Eis a cláusula "n" do edital publicado pelo juízo *a quo*, relativo ao leilão do referido imóvel (fl. 176 da origem):

parágrafo único, do CPC); n) Fica decidido que o(a,s) arrematante(s) arcará(ão) com eventual(is) débito(s) pendente(s) que recair(em) sobre o(s) bem(ns), exceto o(s) decorrente(s) de débito(s) fiscal(s) e tributário(s), conforme art. 130, § único, CTN; o) o

Nesse sentido, dispõe o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, "in verbis":

"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."

Como o imóvel que gerou a dívida fiscal foi arrematado em leilão judicial, os créditos pertencentes à exequente subrogam-se no respectivo preço. Isto é, primeiro quita-se a dívida fiscal e, uma vez paga, o restante do valor será direcionado à credora.

Questão afeta à discussão trazida nos autos, aliás, foi recentemente objeto de fixação de tese pelo C. Superior Tribunal de Justiça no âmbito do Tema Repetitivo 1134:

"Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."

Ora, se se mostra inválida a previsão de atribuição de responsabilidade ao arrematante acerca dos débitos tributários preexistentes à alienação, não havia motivo para, no presente caso (em que houve expressa previsão de seu afastamento), proceder de maneira diversa.

Atribuir à arrematante a responsabilidade pelo pagamento das dívidas fiscais seria, em última análise, majorar injustificadamente o preço do imóvel alienado, o que não se pode admitir.

Sobre o tema, confira-se precedente desta Turma julgadora, quando da apreciação do Agravo de Instrumento nº 2224287-24.2014.8.26.0000, relator o Desembargador JACOB VALENTE, julgado em 09/12/2015, destacando-se a seguinte ementa:

"Agravo de instrumento Ação de execução de título extrajudicial Dívidas propter rem (condomínio e taxas) que correm por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos

débitos do § único do art. 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem - Previsão expressa no edital de tal responsabilidade - Recurso provido nesse particular Agravo de instrumento parcialmente provido."

No mesmo sentido, destacam-se os seguintes precedentes de outras Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, sublinhados por suas ementas:

*"Locação. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança em fase de cumprimento de sentença. **Constou expressamente do edital de leilão que os débitos tributários seriam sub-rogados no produto da arrematação, o que, ademais, está em consonância com o art. 130 do CTN.** Outrossim, por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2051896-82.2022.8.26.0000, esta Col. Câmara já manifestou o entendimento de que **não é razoável impor à arrematante o desembolso de valores relativos ao IPTU anterior à arrematação.** Ao determinar que a municipalidade deveria apresentar formulário de levantamento no valor de R\$ 148.480,61, o MM. Juiz a quo se baseou nos valores da época (maio/2021), sendo que, desde então, a dívida tributária sofreu atualização. Nessa medida, deve ser liberado em favor da municipalidade o valor suficiente para quitação do débito atualizado de IPTU vencido até a data da arrematação. Recurso provido." (Agravo de Instrumento 2042700-54.2023.8.26.0000, relator o Desembargador GOMES VARJÃO, julgado em 28/04/2023)*

"AÇÃO DE COBRANÇA (DESPESAS CONDOMINIAIS) – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DECISÃO QUE AFASTOU A RESPONSABILIDADE DA ARREMATANTE PELAS DÍVIDAS DE IPTU VENCIDAS ANTES DA ARREMATAÇÃO – Edital de leilão que expressamente afastou a responsabilidade da arrematante pelas dívidas de IPTU vencidas, constando a informação de que a dívida ficaria sub-rogada no preço da arrematação, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN e do § 1º do art. 908 do CPC/15 – Arrematante que não pode ser responsabilizada pelas dívidas de IPTU vencidas antes da arrematação – Precedentes deste E. TJSP – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO." (Agravo de Instrumento 2294639-94.2020.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, relatora a Desembargadora ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES, julgado em 15/02/2022)

"AÇÃO DE COBRANÇA. Rateio condominial. Fase de cumprimento do julgado. SENTENÇA de extinção do processo com fundamento no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil. APELAÇÃO da executada, que visa à reforma parcial da sentença, para o reconhecimento da responsabilidade do arrematante pelo pagamento dos tributos municipais incidentes

sobre o imóvel arrematado, disponibilizando-se em favor da executada o valor excedente ao débito condominial exequendo. **EXAME: Edital de arrematação com expressa previsão de que os débitos tributários seriam sub-rogados no valor da arrematação, conforme previsto no artigo 130 do Código Tributário Nacional e no artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Pretensão de imposição desse ônus ao arrematante que não comporta acolhida. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível 0010170-80.2018.8.26.0590, 27ª Câmara de Direito Privado, relatora a Desembargadora DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT, julgado em 28/01/2022)**

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL. VALOR CONSEGUIDO COM O LEILÃO QUE NÃO FOI SUFICIENTE PARA QUITAR O DÉBITO. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO QUE O ARREMATANTE SEJA RESPONSABILIZADO COM RELAÇÃO AO DÉBITO ANTERIOR À ARREMATÇÃO. EDITAL QUE EXPRESSAMENTE ISENTAVA O ARREMATANTE DE EVENTUAIS DÉBITOS DE NATUREZA TRIBUTÁRIA (IPTU) E “PROPTER REM” (CONDOMÍNIO). DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Em razão das particularidades do presente caso, conforme posicionamento já adotado por esta Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2123108-37.2020.8.26.0000, não é possível penalizar o adquirente de boa-fé. Não é o caso de omissão no edital. Inserida no mesmo exclusão expressa de responsabilidade do arrematante por eventuais débitos anteriores à aquisição. Observe-se que não se cogita de instauração do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), por não se vislumbrar posicionamentos divergentes sobre a matéria no caso. A decisão com a qual o agravante não se conforma resulta das particularidades e não sobre entendimentos diversos de um mesmo assunto.” (Agravo de Instrumento 2179754-33.2021.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, relator o Desembargador ADILSON DE ARAÚJO, julgado em 19/08/2021).

Concluindo-se, dá-se provimento ao recurso.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso e reforma-se a decisão agravada, a fim de descontar do valor depositado pela arrematante o débito de IPTU que recai sobre o imóvel constante da matrícula de nº 11.539, registrado junto ao CRI de Teodoro Sampaio/SP, em período anterior à arrematação.

**Alexandre David Malfatti
Relator**