



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

**Registro: 2025.0000302966**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071285-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO WINDSOR GARDEN, é agravada SIMONE LOPES FERNANDES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**

**Agravo de Instrumento nº 2071285-48.2025.8.26.0000**

**Comarca** : Guarulhos – 7ª Vara Cível  
**Juiz (a)** : Mônica Sandoval Gonçalves Belfort  
**Agravante** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN  
(exequente)  
**Agravada** : SIMONE LOPES FERNANDES (executada)

**Voto nº 45.052**

**Ementa:** DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEILÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL (CTN). RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de instrumento interposto pelo Condomínio-exequente contra decisão pela qual foi determinado o leilão judicial de imóvel, com previsão de que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme art. 130, parágrafo único, do CTN. Alega o agravante alega arrematante deve responder pelas despesas condominiais pretéritas, por se tratar de obrigação *propter rem*, e requer o levantamento integral do valor da arrematação, sem reserva para quitação de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há duas questões em discussão: (i) estabelecer se o arrematante é responsável pelo pagamento dos débitos tributários anteriores à arrematação do imóvel; e (ii) definir se é válida a reserva de valores para quitação de débitos fiscais e tributários do preço da arrematação.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. O art. 130, parágrafo único, do CTN estabelece que, na arrematação em hasta pública, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóveis sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, não recaindo sobre o arrematante.

4. A aquisição do imóvel por leilão judicial caracteriza aquisição originária, desvinculando o adquirente de quaisquer débitos anteriores incidentes sobre o bem, que se transferem para o preço pago na arrematação.

5. A previsão editalícia não pode atribuir responsabilidade tributária ao arrematante, por se tratar de matéria regulada por norma cogente do Direito Tributário, conforme entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Tema 1134 (REsp nº 1.914.902/SP).

6. É válida a liberação de valores ao arrematante, mediante comprovação da quitação de débitos fiscais, tributários e condominiais, visando assegurar que o bem seja entregue livre de ônus legais.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

7. Recurso de agravo de instrumento desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. A responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação é excluída quando a aquisição ocorre por leilão judicial, operando-se a sub-rogação sobre o preço, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN. 2. Previsão em edital atribuindo responsabilidade tributária ao arrematante é inválida, uma vez que tal disposição não pode se afastar do regime legal estabelecido pelo CTN. 3. A reserva de valores para quitação de débitos fiscais, tributários e condominiais é válida, para que o bem seja entregue ao arrematante livre de ônus.”

---

*Dispositivos relevantes citados:* CF/1988, art. 146, III; CTN, art. 130, parágrafo único; CPC/2015, art. 886, VI.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp nº 1.914.902/SP (Tema 1134), Rel. Min. Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, j. 9/10/2024, DJe 24/10/2024; REsp 1059102/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3/9/2009, DJe 7/10/2009; AgRg no AREsp 510.139/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/6/2014, DJe 12/6/2014.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN** contra a respeitável decisão de fls. 575/576, proferida nos autos de execução de título extrajudicial movido em face de **SIMONE LOPRES FERNANDES**, que determinou o leilão judicial do bem, além de outras medidas, mas destacou que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN), além da comissão do leiloeiro fixada em cinco por cento sobre o valor do lance vencedor. *Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o bem seja entregue ao arrematante livre dos ônus legais.*

Inconformado, em resumo, o Condomínio-  
agravante alega que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, inclusive multa e juros moratórios. Defende que o arrematante é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais mesmo as

pretéritas e que deve haver expressa menção no edital, salvo se não houver ressalvas. Citou tratar-se de obrigação *propter rem*. Colacionou jurisprudência para embasar sua pretensão. Falou sobre o crédito do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). O recorrente é credor de dívida condominial, e cabe ao município cobrar esse tributo do eventual adquirente que se sub-rogará nos direitos e deveres relativos à aquisição da unidade condominial. O fato gerador desse imposto é ser proprietário do imóvel, o que não tem a ver com o Condomínio-recorrente. Não pode haver reserva de valor de arrematação para o desembolso do IPTU. Quer o levantamento do crédito sem decotes, já que o arrematante tem ciência do ônus e será responsável por tais pagamentos. Pede o recebimento do recurso em seu efeito suspensivo, e ao final, o provimento do recurso (fls. 1/12).

### É o relatório.

Decisão agravada proferida pela Magistrada com o seguinte teor:

“1. Determino o leilão judicial do bem.

(...)

10. O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional**, além da comissão do leiloeiro fixada em cinco por cento (5%) sobre o valor do lance vencedor. **Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o(s) bem(ns) seja(m) entregue(s) ao arrematante livre dos ônus legais.”** (fls. 575/576, meu destaque)

Para a análise da insurgência deve-se ter em mente que a hipótese de incidência do IPTU é a propriedade, o domínio útil e a posse de imóvel urbano, independente da relação contratual que ensejou o exercício desses direitos pelo sujeito passivo tributário.

E quanto à reponsabilidade pelo pagamento de IPTU, no caso de arrematação em hasta pública, é necessário observar o que preconiza o art. 130, parágrafo único, do CTN:

“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.**” (meu destaque)

Depreende-se que o CTN, no *caput* de seu art. 130, estabelece que o adquirente de bens imóveis é responsável por sucessão – transmissão de direitos, bens ou encargos – em relação aos tributos eventualmente pendentes, exceto se a escritura tiver sido lavrada mediante apresentação das correspondentes certidões de quitação de tributos.

Todavia, quando se trata de aquisição de imóveis em hasta pública (leilão judicial), que é o caso, ocorre sub-rogação sobre o respectivo preço de arrematação, de acordo com o que preceitua o parágrafo único, do art. 130 do CTN.

Vale dizer, os créditos tributários, até então garantidos pelo bem, passam a ser garantidos pelo valor obtido na arrematação. Por conseguinte, o adquirente deve receber o imóvel livre de quaisquer ônus tributários.

Dessa forma, na aquisição de bens imóveis em hasta pública não se verifica a ocorrência de sucessão tributária.

Nesse sentido é o entendimento pacificado no Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“TRIBUTÁRIO - IPTU - IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ARREMATANTE AFASTADA. 1. Cinge-se a controvérsia à responsabilidade do arrematante pelo pagamento do IPTU quando o imóvel sobre o qual incidiu a exação foi objeto de aquisição em hasta pública. 2. **A jurisprudência desta Corte ratificou o entendimento segundo o qual "a arrematação em hasta pública tem o efeito de expurgar qualquer ônus obrigacional sobre o imóvel para o arrematante, transferindo-o livremente de qualquer encargo ou responsabilidade tributária."** (REsp 1059102/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3/9/2009, DJe 7/10/2009 – meu destaque). Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 510.139/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/6/2014, DJe 12/6/2014).

Observa-se, portanto, que se a aquisição do imóvel ocorrer por venda em hasta pública, ou seja, leilão judicial, o arrematante escapará da regra geral inserta no *caput* do art. 130 do CTN, uma vez que a sub-rogação se dá sobre o preço por ele depositado, passando o bem livre ao domínio daquele que o arrematou.

Assim, o adquirente subsume-se à norma do parágrafo único do mesmo dispositivo legal, não tendo responsabilidade perante os débitos incidentes sobre o imóvel, pois a sub-rogação será diretamente sobre o preço.

A excepcional hipótese de arrematação do imóvel em hasta pública constitui forma de aquisição originária, razão pela qual o texto legal impõe que, nesses casos, a sub-rogação se opere em face do preço. Inclusive este é o sentido da tese fixada no julgamento do REsp 1.914.902/SP (Tema 1134):

“TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE PELOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL NA DATA DA ARREMATAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. PREVISÃO DOS DÉBITOS FISCAIS E DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE NO EDITAL DO LEILÃO. IRRELEVÂNCIA. NORMA GERAL DE DIREITO TRIBUTÁRIO. MATÉRIA SOB RESERVA DE LEI COMPLEMENTAR. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO. APLICAÇÃO DA TESE AOS LEILÕES CUJOS EDITAIS SEJAM PUBLICIZADOS APÓS A PUBLICAÇÃO DA ATA DE

JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO, RESSALVADAS AS AÇÕES JUDICIAIS OU OS PEDIDOS ADMINISTRATIVOS PENDENTES DE JULGAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Trata-se, na origem, de ação ordinária objetivando a declaração de inexigibilidade, em relação ao arrematante, dos débitos de IPTU incidentes sobre imóvel alienado em hasta pública, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à data da arrematação. A sentença reconheceu a ausência de responsabilidade tributária do arrematante e julgou procedente o pedido. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça ratificou o entendimento de que, adquirido o imóvel em hasta pública, inexistente responsabilidade do arrematante pelos tributos pretéritos incidentes sobre o bem, sendo irrelevante previsão no edital em sentido contrário, dada a prevalência do Código Tributário Nacional.

II. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão (Tema 1.134)".

III. Conforme o art. 146, inciso III, da CF/88, as normas gerais que versem sobre matéria tributária, dentre as quais se incluem a responsabilidade tributária, estão sujeitas à reserva de lei complementar. O Código Tributário Nacional, recepcionado com status de lei complementar, dedicou capítulo específico para tratar do tema, discorrendo sobre suas modalidades e esclarecendo que a lei poderá atribuir à terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, a responsabilidade pelo pagamento do crédito tributário (art. 128, caput, do CTN).

**IV. Especificamente em relação à responsabilidade dos sucessores, o caput do art. 130 do Código Tributário Nacional previu que, ressalvada a prova de quitação, o terceiro que adquire imóvel passa a ter responsabilidade pelos impostos, taxas ou contribuições de melhorias devidas anteriormente à transmissão da propriedade. Caso a aquisição ocorra em hasta pública, o parágrafo único excepciona a regra para estabelecer que o crédito tributário sub-rogar-se-á no preço ofertado.** Em que pesem as elucidativas disposições normativas constantes do Código Tributário Nacional, tornou-se praxe nos leilões realizados pelo Poder Judiciário previsão editalícia atribuindo ao adquirente do bem o ônus pela quitação das dívidas fiscais pendentes.

**V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária.**

Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que

eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a sub-rogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que **na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.**

VI. Além das hipóteses já previstas pelo Código Tributário Nacional, **a atribuição de responsabilidade a terceiro depende de previsão em lei complementar e da existência de vínculo entre o terceiro e o fato gerador da obrigação** (art. 146, inciso III, da CF/88 c.c. o art. 128, caput, do CTN). **A falta de liame entre o arrematante do bem e o fato gerador da obrigação tributária não permite a inclusão desse terceiro no polo passivo da relação jurídico-tributária, quanto o mais por simples previsão no edital do leilão judicial.**

VII. Frente à previsão do Código de Processo Civil de que o edital da hasta pública deve mencionar os ônus incidentes sobre o bem a ser leiloadado (art. 686, inciso V, do CPC/73 e art. 886, inciso VI, do CPC/15), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o conteúdo do art. 130, parágrafo único, do CTN, deveria ser afastado quando houvesse expressa previsão no edital imputando responsabilidade tributária ao arrematante, caso em que haveria sub-rogação pessoal, e não real, do crédito tributário.

VIII. **Necessário considerar, todavia, que, ao especificar o conteúdo mínimo do edital da hasta pública, o Código de Processo Civil (art. 686 do CPC/73 e art. 886 do CPC/2015) não atribuiu, sequer implicitamente, responsabilidade tributária ao arrematante, como também não poderia fazê-lo. A teor do art. 146, inciso III, alínea b, da CF/88, lei ordinária, notadamente a de natureza processual, não se presta para disciplinar norma geral de direito tributário, que se sujeita à reserva de lei complementar.**

IX. Por se tratar de um ramo do Direito Público, o arcabouço normativo que disciplina o Direito Tributário possui natureza cogente, impondo claros e expressos limites à autonomia da vontade (art. 123, do CTN). Portanto, **a prévia ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do arrematante, em assumir o ônus das exações que incidam sobre o imóvel, não têm aptidão para configurar renúncia à aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Em observância ao regime jurídico de direito público, as normas gerais de direito tributário, entre as quais se inclui a responsabilidade tributária, devem ser tratadas como tal, não podendo sofrer flexibilização por meros atos administrativos, estes sim, sujeitos ao controle de legalidade.**

X. **Do mesmo modo, como a responsabilidade tributária decorre de lei, não pode o edital da praça alterar o sujeito passivo da obrigação tributária, quer para criar nova hipótese de responsabilidade, quer para afastar previsão de irresponsabilidade, sob pena de afronta aos arts. 146, inciso III, alínea b, da CF/88 e 97, inciso III, 121, 128 e 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, à luz dos conceitos basilares sobre hierarquia das normas jurídicas, não é possível admitir que norma geral sobre responsabilidade tributária, prevista pelo próprio CTN, cujo status normativo é de lei complementar, seja afastada por simples previsão editalícia em sentido diverso.**

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma

originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN; ii) a aplicação dessa norma geral, de natureza cogente, não pode ser excepcionada por previsão no edital do leilão, notadamente porque o referido ato não tem aptidão para modificar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária; iii) é irrelevante a ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do participante do leilão, em assumir o ônus pelo pagamento das exações que incidam sobre o imóvel arrematado, não configurando renúncia tácita ao disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN; e iv) em atenção à norma geral sobre responsabilidade tributária trazida pelo art. 128 do CTN e à falta de lei complementar que restrinja ou excepcione o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.

XII. Tese jurídica firmada: 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.

XIII. Com amparo nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao prever a possibilidade de modulação dos efeitos das decisões que alteram jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores. Essa é justamente a hipótese dos autos, em que se propõe a alteração da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça há longa data. Tendo em vista que se trata de matéria que envolve a identificação de quais sujeitos a Fazenda Pública poderá se insurgir para a cobrança de dívida fiscal incidente sobre o imóvel leiloadado, com reflexos na arrecadação de recursos públicos, assim como os incontáveis leilões judiciais cujo edital atribuiu responsabilidade, direta ou subsidiária, ao arrematante, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão. Por aplicação analógica do art. 1.035, § 11º, do CPC/2015, a tese repetitiva ora fixada deverá ser aplicada aos leilões cujos editais sejam publicizados após a publicação da ata de julgamento do tema repetitivo, ressalvadas as ações judiciais ou pedidos administrativos pendentes de julgamento, em relação aos quais a aplicabilidade é imediata.

XIV. Caso concreto: recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

XV. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ).

(REsp n. 1.914.902/SP, relator Ministro TEODORO SILVA SANTOS, Primeira Seção, julgado em 9/10/2024, DJe de 24/10/2024.)

Com esse entendimento não mais se admite a atribuição da responsabilidade tributária ao arrematante por simples previsão no edital. Logo, a despeito da modulação dos efeitos da tese fixada no julgamento do Tema 1134, o edital expedido na execução do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

10

caso em exame, congruentemente com a disciplina do parágrafo único do art. 130 do CTN, exclui a responsabilidade do arrematante pelo pagamento do IPTU.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento** interposto.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
Relator