



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348008-61.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante ANDERSON DE CARVALHO SALES, são agravados CRISTIAN JUNIO FERRO SOARES e MARCELO SILDA DA CRUZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO SASTRE REDONDO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 38418

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2348008-61.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 7ª VARA CÍVEL

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: LUIZ FERNANDO CARDOSO DAL POZ

AGRAVANTE: ANDERSON DE CARVALHO SALES

AGRAVADOS: CRISTIAN JUNIO FERRO SOARES E MARCELO SILDA DA CRUZ

INTERESSADO: SOCIEDADE DE EDUCAÇÃO E CULTURA W&S LTDA ME

ARREMATACÃO. Cumprimento de sentença. Hasta pública. Bem imóvel. Transferência da propriedade que se dá com a assinatura do auto de arrematação e não com a expedição da respectiva carta. Responsabilidade tributária do arrematante a partir da formalização do auto de arrematação. Precedente do STJ. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

RELATÓRIO

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 596 dos autos originários que, em cumprimento de sentença, ao determinar a expedição de mandado para que o arrematante promova a transferência da titularidade do imóvel, dentre outras considerações, consignou ser ele responsável por todo e qualquer débito incidente sobre o imóvel após a arrematação.

Insurge-se o arrematante sustentando, em síntese, que não pode ser responsabilizado pelas dívidas incidentes sobre o imóvel anteriores à expedição da carta de arrematação, vez que tais débitos ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme disposto no edital e no art. 130, § único, do CTN. Pugna pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo, preparado e sem resposta (fls. 49).

VOTO

A r. decisão guerreada, ao determinar a expedição de mandado para que o arrematante promova a transferência da titularidade do imóvel, dentre outras considerações, consignou que ele será responsável por todo e qualquer débito incidente sobre o imóvel após a arrematação.

O agravante, arrematante do imóvel, fundamenta sua pretensão no argumento de que o débito incidente sobre o imóvel, vencido no interregno entre a arrematação e a expedição da respectiva carta, não lhe é oponível.

Contudo, razão não lhe assiste.

Extrai-se dos autos que a arrematação foi plenamente realizada, nos termos do que dispõe o art. 903, *caput*, do CPC, *verbis*:

“Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos”.

De fato, o auto de arrematação, constante às fls. 420/421 dos autos originários, comprova a aquisição, em leilão, do bem imóvel descrito nos autos, sendo o documento regularmente lavrado e assinado pelo juiz, pelo arrematante e leiloeiro.

Com efeito, ao adquirir imóvel em hasta pública, o arrematante fica livre e desembaraçado dos encargos tributários, pois tais valores sub-rogam-se ao preço dos imóveis, pelo que devem ser descontados do preço arrematado, consoante deliberado.

É que, tratando-se de responsabilidade tributária por sucessão, o artigo 130 do Código Tributário Nacional, em relação aos tributos atinentes a bens imóveis, dispõe que:

“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 taxa 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”.

E no seu parágrafo único dispõe que. *“No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”*

À evidência, a disposição contida no parágrafo único acima explicitado isenta o arrematante dos bens imóveis em hasta pública de arcar com os tributos devidos

pelos executados, sub-rogando-se tais valores no respectivo preço, e não nos bens.

E, diversamente do que pretende fazer crer o agravante, a transferência de titularidade do bem imóvel ocorre com a arrematação e não somente após a expedição da respectiva carta.

Logo, no caso presente, os tributos a cargo do arrematante são devidos a partir da data que o juízo defere a arrematação e assina o respectivo auto, ou seja, ele é responsável pelos débitos tributários posteriores à formalização do auto de arrematação.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente do C. STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATÇÃO.

1. Constou expressamente do acórdão recorrido que: 'Assim, se depois de formalizada a arrematação ela é considerada perfeita, ainda que haja morosidade dos mecanismos judiciais na expedição da carta de arrematação, para a devida averbação no RGI, o entendimento é no sentido de que os débitos fiscais deverão ser suportados pelo arrematante'. Esse entendimento não merece reparo. Isso porque a regra contida no art. 130, parágrafo único, do CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse.

2. Ressalte-se que a pendência de julgamento do Tema Repetitivo 1.134 (Primeira Seção, Rel. Min. Assusete Magalhães) não impede o julgamento do presente recurso, porquanto a questão submetida a julgamento pelo regime dos recursos repetitivos abrange a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em virtude de previsão em edital de leilão.

3. Agravo interno não provido”. (AgInt no REsp n. 1.921.489/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 7/3/2023). (destacamos)

Por tais razões, a decisão impugnada é mantida, tal qual lançada.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Fernando Sastre Redondo

Relator