



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1083356-08.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA., é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação 1083356-08.2023.8.26.0053

Apelante: Comercial e Serviços JVB Limitada

Apelado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

Voto 58.874

Apelação. Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. Imposto predial e territorial urbano. Imóvel arrematado em hasta pública em 2016. Alegação de inexistência de responsabilidade da autora por débitos anteriores à data da realização da praça. Desacerto. Previsão expressa no edital da existência de débitos relativos ao imóvel. Responsabilidade da arrematante pelo pagamento destes. Inaplicabilidade do disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Recurso denegado.

Cuida-se de ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária proposta por Comercial e Serviços JVB Limitada em face do município de São Paulo.¹

Argui-se descabida a exigência de pagamento de imposto predial e territorial urbano do período anterior a 8 de novembro de 2016, data da arrematação do imóvel em hasta pública; assevera-se aplicável ao caso o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; postula-se declaração de inexistência de responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários relacionados ao imóvel e a expedição de certidão negativa de tributos imobiliários.

Julgados improcedentes os pedidos (folhas 143/149), apela tempestivamente a autora: reitera os argumentos antes expostos e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado o recurso, nas contrarrazões pondera-se correta a sentença, pugna-se por sua manutenção.

Eis, sucinto, o relatório.

¹ Valor da causa em dezembro de 2023: R\$ 172.203,20

O recurso não comporta provimento.

Com efeito.

Da prova documental extrai-se que a autora arrematou o imóvel descrito na petição inicial em hasta pública realizada nos autos de ação de trabalhista em 8 de novembro de 2016 (folhas 29).

A despeito de o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, estabelecer que os débitos tributários, anteriores à arrematação, relacionados à propriedade de bem imóvel, sub-rogam-se no respectivo preço, tem-se que inaplicável a regra à hipótese dos autos.

Afinal, verifica-se que o edital de praça do bem (folhas 33) menciona expressamente a existência de débitos de IPTU (“Imóvel com débitos de IPTU”), razão pela qual à arrematante deve ser atribuída a responsabilidade pelo pagamento dos débitos expressamente mencionados no edital.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL - EXECUÇÃO - PRAÇA - ARREMATAÇÃO - DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DESDE QUE HAJA PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL - PRECEDENTES DO STJ - HIPÓTESE OCORRENTE, NA ESPÉCIE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO - RECURSO IMPROVIDO. I - Em regra, o preço apurado na arrematação serve ao pagamento do IPTU e de taxas pela prestação de serviços incidentes sobre o imóvel (art. 130 e 130, parágrafo único, do CTN); II - Contudo, havendo expressa menção no edital acerca da existência de débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, a responsabilidade pelo seu adimplemento transfere-se para o arrematante; III - No tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, é certo que não houve cotejo analítico, bem como não restou demonstrada a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados; IV - Recurso especial improvido.” (recurso especial 1.114.111, relator Ministro Massami Uyeda);

“TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DÉBITO TRIBUTÁRIO. PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido, a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante. Precedentes. 2. Agravo regimental não provido”. (agravo regimental no agravo em recurso especial 248.454, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima).

Em suma: não se pode declarar a inexistência de responsabilidade da autora pelos débitos fiscais imobiliários anteriores à arrematação, uma vez que ciente ela da existência da dívida, conforme edital de convocação para hasta pública.

Posto isso, nega-se provimento ao apelo. Outrossim, majoram-se os honorários advocatícios para 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa.

Geraldo Xavier

Relator