



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398510

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1057137-21.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado 19 GRECIA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo e ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30982/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO Nº: 1057137-21.2024.8.26.0053

APELANTE/RECORRENTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**APELADO/RECORRIDO: 19 GRÉCIA EMPREENDIMENTOS E
INVESTIMENTOS LTDA**

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – Município de São Paulo – Aquisição de imóvel mediante alienação particular – Débitos de IPTU anteriores e posteriores à aquisição judicial – Alienação que se equipara, para fins de responsabilidade tributária, à arrematação judicial – Precedentes – O arrematante não é responsável pelos débitos anteriores – Art. 130 do CTN – Créditos tributários pertinentes a tributos incidentes sobre bens imóveis que se sub-rogam no respectivo preço – Eventual saldo que deverá ser exigido do antigo proprietário – Arrematante que responde pelos débitos posteriores à arrematação – Sentença mantida – RECURSO VOLUNTÁRIO E REEXAME NECESSÁRIO DESPROVIDOS.

Trata-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra a r. sentença de fls. 96/100 que concedeu parcialmente a segurança impetrada por 19 GRÉCIA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS LTDA para declarar a inexistência de responsabilidade da impetrante por débitos de IPTU do imóvel indicado na petição inicial, relativos aos exercícios de 2018, 2019 e 2020.

Em resumo, o recorrente busca afastar a aplicabilidade do parágrafo único do artigo 130 do CTN, ressaltando que os lançamentos tributários são válidos. Sustenta que a alienação por iniciativa particular é fundamentalmente distinta do leilão público, por equiparar-se a uma venda e compra comum. Nesse contexto, defende que na alienação por iniciativa particular há responsabilidade legal do sucessor pelas dívidas existentes na data da aquisição, conforme art. 130, caput, do CTN. Ademais, argumenta que não foi devidamente intimada para exercer seu direito de preferência

sobre o montante depositado, e o acórdão mencionado em sentença não lhe é oponível por não ter integrado aquela lide.

O recurso foi regularmente processado, com o oferecimento de contrarrazões às fls. 115/123.

É o relatório.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por 19 Grécia Empreendimentos e Investimentos Ltda contra ato coator do Ilmo. Diretor do Departamento Fiscal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo. Em síntese, a impetrante narra que adquiriu um imóvel (SQL nº 072.088.0047-2) através de um acordo judicial homologado em 27/11/2020, no cumprimento de sentença nº 0010309-32.2018.8.26.0008. Narra que uma vez penhorado o imóvel, houve a intenção de alienação do bem por iniciativa particular. A impetrante, então, concordou em pagar o valor total da avaliação, sob a condição de que o imóvel estivesse livre de quaisquer ônus. A sentença homologatória do acordo transitou em julgado em 14/12/2020.

Em 23/02/2021, após a expedição da carta de alienação e tentativa de registro no Cartório de Registro de Imóveis, foram verificadas duas ordens de indisponibilidade na matrícula imobiliária: (i) a primeira oriunda do processo cautelar fiscal nº 1000361-94.2019.8.26.0014, datada de 13/08/2019, e (ii) a segunda decorrente da execução fiscal originária nº 1513038-07.2016.8.26.0014, de 17/02/2021.

A impetrante noticiou a irregularidade perante o juízo do cumprimento de sentença, alegando inobservância do art. 130 do CTN por parte da Municipalidade e pleiteou o reconhecimento da aquisição originária do imóvel assim como o levantamento de constrições de qualquer natureza. Em sede recursal, a 25ª Câmara de Direito Privado reconheceu que houve aquisição originária da propriedade, mesmo que por um procedimento mais simplificado, qual seja, a aquisição particular. Vejamos

os seguintes trechos do acórdão de fls. 26/39¹, proferido nos autos do cumprimento de sentença supramencionado:

Na oportunidade, apresentou proposta de aquisição do imóvel pela agravante I9 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EMPREENDIMENTO GRÉCIA SPE LIMITADA no exato valor da avaliação de R\$ 1.625.000,00 (um milhão seiscentos e vinte e cinco mil reais folha 302 do cumprimento de sentença).

A proposta formalizada pela agravante continha previsão de pagamento integral do preço da avaliação, em parcela única, desde que o bem fosse lhe entregue livre de quaisquer débitos, de naturezas tributária ou não, ônus e gravames de quaisquer naturezas, devendo ser deferida a sub-rogação de eventuais créditos no preço da aquisição.

Os exequentes não se opuseram à alienação por iniciativa particular (folha 318).

Considerando, então, não haver restrições na certidão da matrícula do imóvel apresentada pelas exequentes em maio de 2019, e, obviamente, desconhecendo o decreto de indisponibilidade do imóvel de 12 de junho de 2019 (averbado na matrícula em 13 de agosto de 2019), o digno juiz “a quo” autorizou a alienação do imóvel por alienação por iniciativa particular, na forma proposta pelas partes (folha 322 do cumprimento de sentença).

A compradora depositou o preço nos autos (folhas 324/342).
[...]

Diante das constrições, a adquirente formulou pedido de levantamento junto ao juízo “a quo”, no que restou indeferido sob o entendimento de que a aquisição do imóvel por iniciativa particular, ainda que operada em âmbito judicial, não se equipara à aquisição originária do imóvel por arrematação do imóvel em leilão judicial ou adjudicação.

É dessa respeitável decisão que recorre a adquirente.

Respeitado o entendimento do culto Juiz “a quo”, a proposta efetuada pela agravante para a aquisição do imóvel operada em âmbito judicial, sob a fiscalização da Justiça, contou com condição expressa de que a proposta de aquisição do imóvel somente era válida para que o bem fosse adquirido livre de quaisquer ônus (folha 302 do cumprimento de sentença).

¹ Agravo de Instrumento nº 2077292-95.2021.8.26.0000

[...]

Como bem pontuou a agravante em seu recurso, a alienação por iniciativa particular não tem natureza de mera compra e venda privada, mas, tal qual a alienação em hasta pública, é venda coativa de coisa penhorada que se processa sob supervisão judicial, mediante procedimento mais simples, na forma do paradigma do Egrégio Colendo Superior Tribunal de Justiça colacionado (STJ - AREsp 929.244).

Cabe ao Poder Judiciário fazer firme a venda realizada sob sua supervisão, garantindo que o comprador de boa-fé, o que presumivelmente é a agravante, recebe o bem adquirido nas condições da proposta aceita.

Diante disso, a aquisição deve ser considerada forma de aquisição originária para autorizar o levantamento das constrições que recaem sobre o imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Em que pese essa circunstância, a impetrante alega que teve o pedido de Certidão Negativa de Débitos indeferido, razão pela qual impetrou o presente *writ* com o objetivo de afastar definitivamente a cobrança dos débitos de IPTU referentes aos anos de 2018 a 2021.

No presente *mandamus*, a segurança foi parcialmente concedida, abrangendo apenas os exercícios de 2018 a 2020. O magistrado considerou que houve aquisição originária do imóvel, similar ao que ocorre em hasta pública, aplicando-se o artigo 130, parágrafo único, do CTN. Assim, determinou que a sub-rogação do crédito tributário deveria incidir sobre o valor pago.

Nesse contexto, como se verá adiante, o entendimento adotado pela 25ª Câmara de Direito Privado e reforçado pela sentença de fls. 96/100 é o que melhor se aplica ao caso.

Na hipótese de arrematação, o preço depositado responde pelos tributos devidos até a data da expedição da carta de arrematação, segundo disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, devendo o imóvel arrematado ser transmitido ao seu adquirente, livre de quaisquer ônus. Veja-se:

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, subrogam-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.**

À evidência disso, os débitos tributários ainda pendentes sobre o imóvel arrematado, na dicção do art. 130, parágrafo único, do CTN, fazem persistir a obrigação do anterior proprietário perante o Fisco, posto ser impossível a transferência do encargo para o arrematante, ante a inexistência de vínculo jurídico deste último com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. Assim, *“[...] o executado, antigo proprietário, tem relação jurídico-tributária com o Fisco, e o arrematante tem relação jurídica com o Estado-juiz”*. (Resp 1059102/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 03/09/2009).

Nesse sentido, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

“[...] Os débitos tributários pendentes sobre o imóvel arrematado, na dicção do art. 130, parágrafo único, do CTN, fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante, ante a inexistência de vínculo jurídico com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. (Compêndio de Direito Tributário, 2º vol., Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 513).

[...] Assim, é que 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. 6. Recurso especial desprovido.” (STJ - REsp: 1059102 RS 2007/0172311-0, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 03/09/2009, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/10/2009). (g.n)

Aliás, esse é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça. Confira-se:

APELAÇÃO – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU, exercícios de 2015 e 2016 – Município de Santa Rita do Passo Quatro – Imóvel adquirido em execução trabalhista – O

arrematante não é responsável pelos débitos anteriores à arrematação, conforme previsão contida no Código Tributário Nacional – **Na hipótese de o preço ser insuficiente, a cobrança deve recair sobre o antigo proprietário** – Precedentes do STJ e desta Corte - Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO. (Apelação n.º 1502398-87.2019.26.0547, Rel. Des. RODRIGUES DE AGUIAR, j. em 02/07/2020).

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA – IPTU - Município de São Bernardo do Campo - Créditos anteriores à alienação por iniciativa particular, modalidade de transmissão forçada de domínio - **Aplicação, diante disso, do art. 130, parágrafo único do CTN - Dívida tributária que se sub-roga no preço do imóvel adquirido pelo impetrante** - Recursos oficial e voluntário não providos. (Apelação n.º 0009181-94.2014.8.26.0564, Rel. ERBETTA FILHO, j. em 20/04/2017).

Nesse contexto, o impetrante-apelado é parte ilegítima para responder pelos débitos relativos aos exercícios de 2018, 2019 e 2020, tal como apontou o magistrado a quo, considerando que *“a homologação da alienação por iniciativa particular nos autos 0010309-32.2018.8.26.0008 é de novembro de 2020 (fls. 23/24), deve-se afastar o requerimento para anulação do IPTU do exercício de 2021, por ser posterior à aquisição do imóvel”*.

Como dito, **a alienação judicial do bem, tomada por hasta pública ou por iniciativa particular, garante ao adquirente a propriedade livre de qualquer ônus**. Contudo, tão logo expedida a Carta de Arrematação, passa o novo proprietário, no caso a impetrante, a responder pelos débitos relativos ao imóvel, como o tributo em tela.

Expressando entendimento semelhante, esta C. Câmara de Direito Público já se manifestou:

Mandado de segurança. Apelo voluntário e reexame necessário. A sentença concessiva da ordem deve ser mantida. Imóvel adquirido em hasta pública. O arrematante do bem está desonerado de qualquer responsabilidade tributária relacionada a obrigações anteriores à arrematação. Inteligência do disposto no artigo 130, parágrafo único, do CTN. A propriedade do bem é recebida de forma livre e desembaraçada, sem encargos ou responsabilidades fiscais relacionadas a fatos geradores pretéritos. Precedentes jurisprudenciais de sobreposição (STJ). Por conseguinte, a dívida fiscal não acompanha o bem móvel ou imóvel quando da arrematação em leilão, eis que a aquisição em hasta pública é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerada originária. Consequentemente, assinado o auto de arrematação, o arrematante passa a ser responsável pelo pagamento de parcelas de IPTU dos exercícios posteriores. No entanto, somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade, por força do artigo 1.245, caput, e § 1º, do CC. Entretanto, na situação retratada nos autos, considerando-se que a transmissão da propriedade do imóvel foi possibilitada ao arrematante somente após a expedição da carta de arrematação, em 16 de fevereiro de 2021, não há que se falar na responsabilização do impetrante antes da expedição da referida carta, mormente pelo fato da demora de sua expedição ter sido causada por inúmeros incidentes processuais nos autos da ação falimentar na qual o bem foi levado a leilão, bem como pela própria necessidade do impetrante de ajuizar outra ação mandamental por meio da qual almejou o afastamento da incidência do chamado "valor venal referencial", adotado pelo Município tributante como base de cálculo do ITBI. Dessume-se, portanto que a demora na expedição da carta de arrematação não foi causada pelo impetrante, razão pela qual não pode ter seus direitos e prerrogativas violados em decorrência de atos e fatos praticados por terceiros. Assim, era imperioso o reconhecimento da responsabilidade do impetrante pelo pagamento de IPTU incidente sobre o bem arrematado, apenas após a expedição da respectiva carta de arrematação. Nega-se provimento aos recursos oficial e voluntário, nos termos do acórdão.

(TJSP; Apelação Cível 1049924-66.2021.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023).

Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. Auto de Infração e Multa, Taxa de Limpeza de Terreno e Imposto Predial Territorial Urbano dos exercícios de 2009 a 2011. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, em que alegada a ilegitimidade passiva daquela que era proprietária do imóvel na data do fato gerador. Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Imóvel tributado que foi alienado na justiça do trabalho por meio de carta de alienação, por iniciativa particular, após a ocorrência dos fatos geradores. Alienação que se equipara, para fins de responsabilidade tributária, à arrematação judicial. Arrematante/Comprador que não é responsável pelos débitos pretéritos. Observância do parágrafo único do art. 130 do CTN. Débitos anteriores à assinatura da carta de alienação que são da responsabilidade tributária da excipiente. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2110747-22.2019.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Mogi Guaçu - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 26/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019)

Agravo de instrumento. Execução fiscal. Exceção de pré-executividade. IPTU do exercício de 2007. Alienação por iniciativa particular, em autos de Reclamação Trabalhista (CPC/73, art. 685-C; CPC/2015 arts. 879 e 880). Alienação posterior à ocorrência do fato gerador do imposto em cobrança. Efetivação do depósito do

preço. Sub-rogação dos créditos. Art. 130, parágrafo único, do CTN. Ilegitimidade passiva da agravante. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2183416-44.2017.8.26.0000; Relator (a): Carlos Violante; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Indaiatuba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 29/06/2018; Data de Registro: 29/06/2018)

Nesse contexto, ainda que a Municipalidade não tenha integrado os autos do Agravo de Instrumento nº 2077292-95.2021.8.26.0000 ou do respectivo cumprimento de sentença, o entendimento adotado é o que melhor se adequa ao caso, pelas razões expostas em sentença de fls. 96/100 bem como neste Acórdão, sendo totalmente aplicável ao ente público.

Desta feita, a sentença apelada não merece reparos, ficando prequestionados todos os dispositivos legais e constitucionais suscitados pelas partes, para extinguir em parte a execução, limitar a verba honorária e determinar o prosseguimento da cobrança em relação aos débitos remanescentes, nos termos do v. Acórdão.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso e ao reexame necessário.**

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator