



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377926-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALLSON'S PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado FRIGOESTRELA S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

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), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 39156

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2377926-13.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 14ª VARA CÍVEL

JUIZ: CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

AGTE.: ALLSON'S PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGDOS.: FRIGOESTRELA S/A;

INTERESSADOS: ADVOCACIA EDUARDO MILREU ME; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – BEM IMÓVEL PENHORADO E ARREMATADO – insurgência do arrematante em face da decisão pela qual o juiz indeferiu o requerimento da agravante-arrematante de menção ao parágrafo único do artigo 130 do CTN na referida carta de arrematação – o imóvel que gerou a dívida fiscal foi arrematado em leilão judicial - créditos tributários subrogam-se no respectivo preço, primeiro devendo haver a quitação da dívida fiscal e, uma vez paga, o restante do valor será direcionado à credora-agravada – Tema Repetitivo 1134 do STJ – precedente desta câmara – decisão reformada para o fim de ser deferido o pedido da agravante de reserva de valor suficiente do depósito do preço da arrematação para pagamento ao Município das dívidas de IPTU anteriores à arrematação – agravo provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por terceiro prejudicado (arrematante), tirado da execução de título extrajudicial promovida pela agravada contra a interessada Advocacia Eduardo Milreu. A insurgência refere-se à decisão (fls. 663/664 dos autos de origem), de seguinte teor: "*1) Abra-se vista, pela via eletrônica, à Prefeitura Municipal, como já determinado nas fls. 637/638. As movimentações de fls. 639/644 foram encaminhadas via portal a sujeitos distintos. 2) Fl.651: Certifique-se o decurso do prazo do § 2º do art. 903 do CPC. Após, se em*

termos, expeça-se carta de arrematação, observado o recolhimento de fls. 628/629 e o ITBI pago nas fls. 652/653. 3) Fls. 654/659: Rejeito os embargos. Esta Vara Cível não tem competência para decidir se o arrematante é ou não responsável por eventuais tributos em aberto. Trata-se de tema tributário, afeto às Varas da Fazenda. Ademais, o Município de São Paulo não é parte deste processo, e não pode ser prejudicado por determinações daqui emanadas. Sem contar que a (ir)responsabilidade do arrematante é tópico alheio a este feito. A tarefa que compete a este Juízo é, simplesmente, intimar o Município para que informe se há saldo de IPTU e, se o caso, expedir o MLE em seu favor caso não exista divergência. Se existir qualquer divergência, remeter-se-ão os interessados às vias ordinárias, justamente porque descabe ao Juízo solucioná-la. Toda a argumentação desenvolvida nos embargos, relativa ao caráter originário da aquisição e consequente sub-rogação do tributo no preço as hastas(nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, que não se desconhece), será extremamente pertinente em autos distintos, se surgir divergência. Mas foge dos limites objetivos e subjetivos desta lide, e este Juízo carece de competência para a matéria. Este Juízo também salienta que está perfeitamente ciente do que o c.STJ decidiu no REsp 1914902, julgado pelo rito dos recursos repetitivos, e do qual originou a tese cristalizada no Tema 1134, segundo a qual, mesmo se o edital previsse a responsabilidade do arrematante, a cláusula seria inválida. Mas a questão é diversa: se o Fisco agir contrariamente à Lei e à jurisprudência sedimentada, não será este Juízo que o impedirá. Repita-se ad nauseam: o arrematante deverá propor ação autônoma para discutir o assunto, junto às Varas da Fazenda. A decisão impugnada não padece dos vícios sanáveis pela via eleita e deverá ser desafiada através de recurso com espectro cognitivo mais amplo. 4) Fls. 661/662: À míngua de qualquer prova do risco de invasão – demonstração extremamente singela em tempos nos quais praticamente todas as pessoas carregam celular dotado de câmera fotográfica, embora o ideal seja a lavratura de ata notarial --, a carta de arrematação será expedida na ordem natural dos trabalhos. Saliento que o mandado de imissão somente será expedido após o registro da carta no fôlio real. As providências previstas no § 3º do art. 903 do CPC não podem ser cumpridas concomitantemente, porque a imissão tem natureza petitória; logo, está embasada no direito de

propriedade, que somente se adquire com o registro do título de aquisição de domínio, nos termos do art. 1.245 do CC. Em outras palavras, para que o arrematante seja o proprietário do imóvel, o título (que ainda será expedido) será qualificado pelo registrador. Caso seja aceito e anotado na matrícula, a imissão na posse poderá ser determinada. Intimem-se".

Em suma, a agravante alegou que constou expressamente do edital de leilão do imóvel arrematado que não serão de responsabilidade do arrematante eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, os quais serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, o mesmo valendo para os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Ainda que se trate de tema tributário, é de competência do I. Juízo da arrematação o respeito ao art. 130, parágrafo único, do CTN. A aquisição do bem em processo judicial é originária, razão pela qual o arrematante não sai onerado da hasta pública, sendo-lhe transmitido imóvel livre e desembaraçado de qualquer responsabilidade por débitos tributários anteriores à arrematação, em razão do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN e da mesma previsão no edital de leilão. Pelo que expôs, pugnou pela reforma da decisão para o fim de ser determinado o aditamento da carta de arrematação e respectivo registro, constando do documento o mesmo que constou no edital acerca do art. 130, parágrafo único, do CTN, sobre a ausência de responsabilidade do arrematante por débitos tributários anteriores e da sub-rogação dos créditos tributários ou a reserva de valor suficiente do depósito do preço da arrematação para pagamento ao Município das dívidas de IPTU anteriores à arrematação.

Em sua resposta (fls. 59/61), a agravada defendeu o acerto da decisão combatida.

Instrumento em ordem. Recurso interposto no prazo processado regularmente, sem a antecipação da tutela recursal pleiteada. Dispensadas as informações.

É a síntese necessária.

Depreende-se da leitura dos autos que, na execução de título extrajudicial de origem, o bem imóvel objeto da matrícula nº 18.731 do 18º Cartório

de Registro de Imóveis de São Paulo/SP foi penhorado e, em leilão realizado em 26 de julho de 2024, arrematado pela agravante (fls. 692 dos autos de origem).

O pedido da agravante, de que constasse na carta de arrematação a observação inerente ao art. 130 do CTN quanto à ausência de responsabilidade da arrematante acerca do pagamento de tributos anteriores à arrematação, foi indeferido sob a seguinte fundamentação: *“Esta Vara Cível não tem competência para decidir se o arrematante é ou não responsável por eventuais tributos em aberto. Trata-se de tema tributário, afeto às Varas da Fazenda”*.

Respeitado o entendimento do i. Magistrado "a quo", a responsabilidade pelo pagamento de tributos não é da agravante-arrematante e da carta de arrematação devem constar os termos pelos quais ocorrida a aquisição do bem.

No mesmo sentido, decidiu esta câmara nos autos do agravo de instrumento nº 2354763-04.2024.8.26.0000, na esteira do Tema Repetitivo 1134 do STJ. O recurso foi assim ementado: *“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE TRIBUTOS PREEXISTENTES. RESPONSABILIDADE QUE NÃO RECAI SOBRE O ARREMATANTE. Recurso contra decisão que indeferiu a subrogação 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.”* (Agravo de Instrumento nº 2354763-04.2024.8.26.0000; TJSP 12ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Alexandre David Malfatti; j. 07/01/2025).

Transcreve-se, por oportuno, trecho da fundamentação do referido julgado: *“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."

Mais não é preciso dizer.

A carta de arrematação já foi expedida e averbada na matrícula do imóvel (fls. 723/724 dos autos de origem). Contudo, do valor da arrematação, deve ser reservada a quantia para pagamento dos tributos em aberto sobre referido imóvel, antes de repasse dos valores à credora-agravada.

Assim, pelos motivos alinhavados, reforma-se a decisão recorrida para o fim de ser deferido o pedido da agravante de reserva de valor suficiente do depósito do preço da arrematação para pagamento ao Município das dívidas de IPTU anteriores à arrematação.

Nesses moldes, **dá-se provimento** ao agravo.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator