



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002090-34.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARULHOS, é apelado CALVO COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº.: 32167

APELAÇÃO Nº.: 1002090-34.2024.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS

APELANTE: MUNICÍPIO DE GUARULHOS

APELADA: CALVO COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

JUIZ DE 1º GRAU: RAFAEL TOCANTINS MALTEZ

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pelo Município de Guarulhos contra sentença que declarou a inexistência de relação jurídico-tributária entre o Município e Calvo Comercial Importação e Exportação Ltda. em relação ao imóvel arrematado. A sentença condenou o Município ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a autora é responsável pelo pagamento do IPTU após a arrematação do imóvel, considerando a anulação da arrematação.

III. Razões de Decidir

A arrematação em hasta pública, conforme o artigo 130 do Código Tributário Nacional, sub-roga os créditos tributários no preço do imóvel, não transferindo ao arrematante a responsabilidade por débitos anteriores.

A anulação da arrematação tem efeitos ex tunc, o que implica que a autora nunca foi proprietária do imóvel, não sendo, portanto, contribuinte do IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A anulação da arrematação retroage, não transferindo a responsabilidade tributária ao arrematante. 2. Honorários advocatícios não podem ser fixados por equidade quando o valor da causa não é inestimável, irrisório ou muito baixo.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, art. 130; Código de Processo Civil, art. 85, §§ 2º, 3º, 8º e 11º.

Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no AREsp 132.083/SP, Primeira Turma, Rel. Ministro Benedito Gonçalves; TJSP, Apelação nº. 0002130-81.2012.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Erbetta Filho.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE GUARULHOS** contra a r. sentença de fls. 252/254, cujo relatório se adota e julgou procedente a ação ajuizada por **CALVO COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, para declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre as partes com relação ao imóvel. Condenou, ainda, o Município ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões (fls. 329/340), o Município alega que a autora é responsável pelo adimplemento do IPTU relativos aos exercícios posteriores ao registro da carta de arrematação na matrícula do imóvel. Sustenta que a autora é a atual proprietária do bem. Afirma que a aquisição da propriedade no direito brasileiro ocorre com o registro do título no cartório de imóveis. Argumenta que, sendo proprietária, a parte autora é contribuinte do IPTU a partir do registro da carta de arrematação enquanto não se realizar a condição resolutiva. Requer a reforma da r. sentença. Subsidiariamente, pleiteia a fixação por equidade dos honorários sucumbenciais.

Vieram as contrarrazões (fls. 346/363).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA

Sobre a arrematação, dispõe o artigo 130 Código Tributário Nacional:

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. (grifo nosso)

A jurisprudência é firme na aplicação deste dispositivo do Código Tributário Nacional:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL DE IPTU. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO ARREMATANTE ENCARGO OU RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA PENDENTE. 1. Ainda que o preço alcançado na arrematação do bem seja insuficiente para a quitação do débito tributário, o arrematante não poderá ser responsabilizado por dívidas contraídas por outrem, conforme a literalidade do parágrafo único do art. 130 do CTN. Precedentes: AgRg no Ag 1246665/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira turma, DJe 22/04/2010; REsp 954.176/SC, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Segunda turma, DJe 23/06/2009. 2. Agravo regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp 132.083/SP, Primeira Turma, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, j. 28/08/2012, DJe 05/09/2012) (grifo nosso)

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - IPTU, taxas e contribuição de melhoria - Município de São Paulo - **Créditos anteriores à arrematação - Dívida tributária que se sub-roga no preço do imóvel arrematado em hasta pública - Aplicação, in casu, do art. 130, parágrafo único do CTN** - Subsistência, todavia, do registro das pendências dos tributos incidentes sobre o imóvel antes da arrematação,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de responsabilidade do anterior proprietário - Recursos oficial e voluntário parcialmente providos. (TJSP, Apelação nº. 0002130-81.2012.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Erbetta Filho, j. 30/04/2015, V. U.) (grifo nosso)

O arrematante do bem passa a ser sujeito passivo somente das obrigações tributárias surgidas após o dia em que obteve o imóvel em hasta pública, não sendo exigido que se aguarde o registro da carta de arrematação, uma vez que nos termos do artigo 694 do Código de Processo Civil de 1973 (atual artigo 903 do CPC/15), considera-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação quando assinado o auto de arrematação, somente podendo ser tornada sem efeito em situações excepcionais (§ 1º do art. 694):

Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, **a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.**

§ 1º A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito:

I - por vício de nulidade;

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução;

III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital;

IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º);

V - quando realizada por preço vil (art. 692);

VI - nos casos previstos neste Código (art. 698). (grifos nossos)

O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, já se manifestou sobre a desnecessidade de haver a transcrição no registro imobiliário da carta de arrematação:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 07/STJ. O Tribunal a quo, ao estabelecer solução para a controvérsia, reportou-se a suporte fático-probatório contido no feito. Ocorre que não cabe a esta Corte Superior de Justiça reexaminar matéria de prova que serviu de base para esse entendimento. Concluir de modo diferente é ignorar o óbice disposto na Súmula 7 deste Sodalício. Mais a mais, **é irrelevante o fato de haver ou não transcrição no registro imobiliário da carta de arrematação, uma vez que já decidiu este Tribunal que assinado o auto pelo juiz, considera-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação que só pode ser anulada por meio de ação própria** (REsp 426.106/MG, Rel. Min. Eliana Calmon, DJ 11.10.2004). Agravo regimental improvido. (STJ, AgRg no Agravo de Instrumento nº 607.531/MG, Segunda Turma, Rel. Ministro Humberto Martins, j. 03/08/2006, DJ: 17/08/2006) (grifo nosso)

Dessa forma, o arrematante, na condição de possuidor do bem, passa a ser sujeito passivo da obrigação tributária a contar do dia em que obteve o bem em hasta pública, não

se exigindo que se aguarde o registro da carta de arrematação para que se efetue o lançamento.

No caso dos autos, a autora arrematou o imóvel de inscrição nº 093.54.33.0893.00.000 em 25/06/2015, em leilão realizado pela 6ª Vara do Trabalho de Guarulhos no âmbito da reclamação trabalhista nº 0000987-96.2011.5.02.0316 (fls. 52).

No entanto, verifica-se que referida arrematação foi anulada pela 4ª Turma do C. Tribunal Superior do Trabalho (fls. 222/228):

"AGRAVO – AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RECURSO DE REVISTA DA EXECUTADA INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.015/2014 E ANTERIORMENTE À LEI Nº 13.467/2017 – PRELIMINAR DE NULIDADE POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL Prefacial não analisada, na forma do artigo 282, § 2º, do CPC. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO – NULIDADES – DEPÓSITO REMISSIVO – PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS – REUNIÃO DE EXECUÇÕES – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INTIMAÇÃO Ante a possível violação ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição, dá-se provimento ao Agravo e, desde logo, ao Agravo de Instrumento para mandar processar o Recurso de Revista. II - RECURSO DE REVISTA DA EXECUTADA INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.015/2014 E ANTERIORMENTE À LEI Nº 13.467/2017 - EMBARGOS À ARREMATAÇÃO – NULIDADES – DEPÓSITO REMISSIVO – PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS – REUNIÃO DE EXECUÇÕES – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INTIMAÇÃO A intimação é regra pela qual se dá ciência às partes sobre os atos e termos do processo (art. 269 do CPC), permitindo o exercício do contraditório e da ampla defesa no bojo do devido processo legal. No caso, a ausência de prévia intimação da Executada acerca de penhoras no rosto dos autos e da reunião de execuções frustrou a pretensão de remição e ensejou a arrematação de imóvel de sua propriedade. **Nesse cenário, diante do efetivo prejuízo experimentado pela Executada e da tempestividade do depósito remissivo efetuado, deve ser reconhecida a nulidade da hasta pública realizada.** Recurso de Revista conhecido e provido" (RR-987-96.2011.5.02.0316, 4ª Turma, Relatora Ministra Maria Cristina Irigoyen Peduzzi, DEJT 19/04/2024).

Os débitos de IPTU são obrigações *propter rem*, conforme preceitua o artigo 130, do Código Tributário Nacional.

No caso, o cancelamento da arrematação opera efeitos *ex tunc*, sendo possível concluir que o arrematante nunca foi proprietário de referido imóvel. Neste sentido, precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL ANULADA JUDICIALMENTE. EFEITO *EX TUNC*. ILEGITIMIDADE DA ARREMATANTE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.¹ (grifo nosso)

1 STJ, Recurso Especial nº. 1.426.121-PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 11/11/2014; DJe: 14/11/2014.

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATACÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE. CITAÇÃO DO CONJUGUE. **1. A anulação da arrematação tem efeitos *ex tunc*, de forma que, retroagindo suas consequências à data do ato anulado,** não ocorre a transferência do domínio do bem arrematado ilegitimamente para o patrimônio do casal, esvaindo-se, portanto, o favor legal de exigência de citação da esposa para o polo passivo da ação. 3. Esta Corte, em caso análogo, assentou que a ação anulatória de hasta pública prescinde da citação do conjugue do arrematante por não discutir direito real sobre bem imóvel: *"Do exame acurado dos autos, observa-se que a matéria em debate não se refere à existência ou não de direito real sobre um bem imóvel, mas, ao contrário, acerca do direito do credor hipotecário de participar da hasta pública, conforme dispõe o art. 698 do CPC. Dessa forma, desnecessária a citação do cônjuge do arrematante.* (REsp 397899/AL, Rel. Ministro FRANCIULLI NETTO, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2002, DJ 31/03/2003 p. 198) 3. Agravo regimental a que se nega provimento."

Assim, conclui-se que a autora não é contribuinte ou responsável pelo pagamento do imposto (artigo 34, do Código Tributário Nacional).

Dessa forma a r. sentença deve ser mantida.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

A respeito dos honorários advocatícios dispõe o artigo 85, §§ 3º e 8º do Código de Processo Civil:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. [...]

§ 3º Nas causas em que a Fazenda Pública for parte, a fixação dos honorários observará os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do § 2º e os seguintes percentuais:

I - mínimo de dez e máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido até 200 (duzentos) salários-mínimos;

II - mínimo de oito e máximo de dez por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 200 (duzentos) salários-mínimos até 2.000 (dois mil) salários-mínimos;

III - mínimo de cinco e máximo de oito por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 2.000 (dois mil) salários-mínimos até 20.000 (vinte mil) salários-mínimos;

IV - mínimo de três e máximo de cinco por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 20.000 (vinte mil) salários-mínimos até 100.000 (cem mil) salários-mínimos;

V - mínimo de um e máximo de três por cento sobre o valor da

2 STJ, AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 624.597 – RJ, Terceira Turma, Rel. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJRS), j. 11/05/2010; DJe: 21/05/2010.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação ou do proveito econômico obtido acima de 100.000 (cem mil) salários-mínimos. [...]

§ 5º Quando, conforme o caso, a condenação contra a Fazenda Pública ou o benefício econômico obtido pelo vencedor ou o valor da causa for superior ao valor previsto no inciso I do § 3º, a fixação do percentual de honorários deve observar a faixa inicial e, naquilo que a exceder, a faixa subsequente, e assim sucessivamente.

§ 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º. [...]

Os incisos do § 2º são os seguintes:

- I - o grau de zelo do profissional;
- II - o lugar de prestação do serviço;
- III - a natureza e importância da causa;
- IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Observa-se que a regra insculpida no § 8º acima transcrito prevê a fixação dos honorários por equidade somente nos casos em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório, ou então quando o valor da causa for muito baixo.

Em que pese a relevante discussão acerca da possibilidade de aplicação do § 8º também nos casos em que o proveito econômico ou o valor da causa forem muito altos, a Corte Especial do E. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1.076, em sessão ocorrida em 16/03/2022, entendeu pela inaplicabilidade do arbitramento dos honorários advocatícios por apreciação equitativa em tais hipóteses, fixando as seguintes teses, em acórdão relatado pelo Ministro Og Fernandes:

“1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) – a depender da presença da Fazenda Pública na lide –, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.” (grifo nosso)

Conforme entendimento supra, os julgadores têm o dever legal de seguir os precedentes vinculantes, razão pela qual, a menos que se trate de causa em que o proveito econômico obtido pelo vencedor seja inestimável ou irrisório, ou então cujo valor seja muito baixo, os honorários advocatícios devem ser fixados na forma dos §§ 2º e 3º do Código de

Processo Civil.

No caso dos autos, o Município pleiteia a redução dos honorários advocatícios, a fim de estes sejam fixados por apreciação equitativa.

Ocorre que, tendo em vista que o proveito econômico obtido no presente caso, equivalente ao valor da causa, não é inestimável, irrisório ou muito baixo, não é o caso de se fixar os honorários advocatícios por equidade, mas sim nos moldes dos §§ 2º e 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Com isso, a r. sentença deve ser mantida.

DOS HONORÁRIOS RECURSAIS.

Os honorários advocatícios foram fixados na r. sentença em 10% do valor da causa.

Dispõe o art. 85, §11, do Código de Processo Civil:

§ 11º O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.

O que deve ser considerado é o trabalho adicional realizado em grau de recurso.

As regras para essa fixação são as previstas nos §§2º a 6º do art. 85 do mesmo Código, não se podendo ultrapassar os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Considerando-se o §2º se pode afirmar que houve zelo do profissional, mas o Tribunal é um lugar agradável de trabalhar, com amplas facilidades, inclusive com o uso de internet, além disso, a natureza e importância da causa são normais, bem como o trabalho realizado e o tempo despendido.

Assim, atendendo-se ao disposto no §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoram-se os honorários em 1%, passando a corresponder os honorários advocatícios a 11% do valor da causa.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR