



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005499-89.2022.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO POUSADA ENSEADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1005499-89.2022.8.26.0223

Apelante: Prefeitura Municipal de Guarujá

Apelado: Condomínio Edifício Pousada Enseada

Comarca: Guarujá

Voto nº 24008

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO.
APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA.
RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança ajuizada pelo Município de Guarujá em abril de 2022, visando a restituição de valores referentes a créditos tributários incidentes sobre imóvel arrematado em hasta pública em setembro de 2013 em ação de cobrança de débitos condominiais. O condomínio credor levantou a totalidade do valor da arrematação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na preferência dos créditos tributários sobre dívidas condominiais e a possibilidade de sub-rogação desses créditos sobre o preço da arrematação.

III. Razões de Decidir

3. O direito de ação da Fazenda Municipal não está fulminado pela prescrição, conforme o artigo 1º do Decreto-lei nº 20.930/32.

4. Os créditos tributários têm preferência sobre dívidas condominiais, conforme os artigos 130, parágrafo único, e 186 do Código Tributário Nacional, justificando a restituição dos valores à municipalidade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Créditos tributários têm preferência sobre dívidas condominiais. 2. Sub-rogação dos créditos tributários sobre o preço

da arrematação é cabível.

Legislação Citada:

Decreto-lei nº 20.930/32, art. 1º; Código Tributário Nacional, arts. 130, parágrafo único, e 186.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** contra a r. sentença de fls.133/136 que julgou improcedente a ação de cobrança por ela ajuizada contra **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO POUSADA ENSEADA** com fundamento na prescrição da pretensão nos termos do artigo 174 do Código Tributário Nacional, considerando que a dívida perseguida se refere aos exercícios de 1998 a 2012 e a demanda foi distribuída em 20/04/2022.

Alega a apelante que a sentença é nula, pois a presente ação não visa à cobrança de créditos tributários, mas sim, à devolução de valor indevidamente levantado pela ré na ação de cobrança condominial nº 0014368-93.2001.8.26.0223, na qual o imóvel sobre o qual recaía dívida tributária foi arrematado, inexistente prescrição; o recurso especial do Município nº 450.284/SP foi provido pelo STJ para declarar a preferência do crédito tributário no incidente de concurso particular de credores instaurado nos autos do cumprimento de sentença da ação condominial, de modo que cabia ao condomínio aguardar o julgamento definitivo sobre a preferência de levantamento do valor pago na arrematação do imóvel ao invés de levantar a quantia total sob pena de ter que devolvê-la. Requer o provimento do recurso para que a ação seja julgada procedente com a condenação do condomínio ao pagamento do crédito tributário atualizado.

Contrarrazões às fls.181/190.

É O RELATÓRIO.

No caso de arrematação em hasta pública os créditos tributários cujos fatos geradores estejam relacionados à propriedade, à posse, ao domínio útil ou à prestação de serviços referentes ao imóvel sub-rogam-se no preço da aquisição, conforme expressa previsão do parágrafo único, do artigo 130, do Código Tributário Nacional, *in verbis*:

“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, sub-rogam-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.”.

O STJ no julgamento do REsp nº 166.975, de relatoria do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, deixou consignado que: *"Na hipótese de arrematação em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional que a subrogação do crédito tributário, decorrente de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da*

hasta”.

Ademais, nos termos do artigo 186 do Código Tributário Nacional, *o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.*

Sendo assim, não se pode cogitar de prescrição, considerando que a presente ação, ajuizada em 20/04/2022, não visa à cobrança de créditos tributários em si, mas sim o recebimento de parte do valor da arrematação que era devido à Fazenda Municipal, cujo direito foi tolhido por decisão prolatada em 12/12/2018, contra a qual ela apresentou reclamação julgada improcedente em 2020 (fls.29; 45/49), enquanto o prazo prescricional do direito de ação da autora é de cinco anos, por aplicação do artigo 1º do Decreto-lei nº 20.910/32.

Outrossim, sendo certo o direito da Fazenda Municipal ao recebimento do crédito de forma preferencial, conforme reconhecido anteriormente na ação condominial, e tendo o réu procedido ao levantamento do valor total da arrematação, superior ao que lhe era devido na causa, por sua conta e risco, a procedência da presente ação de cobrança é de rigor.

Conforme se extrai dos autos, a Prefeitura Municipal de Guarujá interveio nos autos da ação de cobrança de condomínio requerendo a reserva do produto da arrematação para a satisfação de créditos tributários, que atingia o valor de R\$ 39.636,23 em maio de 2012.

Saliente-se que a existência desse débito de IPTU constou expressamente no edital de hasta pública, no qual consta, ainda, que os débitos daquela ação perfaziam R\$ 32.116,02 (fls.9/14).

Não obstante o imóvel tenha sido arrematado em junho de 2012 pelo valor de R\$ 100.600,00, indevida e incontroversamente levantado na totalidade pelo condomínio (fls.30), e o direito de preferência do crédito tenha sido reconhecido pelo STJ no Resp nº 1.450.284-SP, o juízo da arrematação determinou que o município procedesse à cobrança por via autônoma, considerando que o condomínio, instado a depositar o valor devido, não o fez, (fls.15/49). Assim, a recalcitrância do condomínio só podia ser vencida por ação autônoma aqui versada.

Desse modo, a demanda deve ser julgada procedente com a condenação do réu à restituição do valor dos créditos tributários incidentes sobre o imóvel na data da arrematação corrigidos monetariamente a partir do levantamento, com inversão dos ônus sucumbenciais fixados na r. sentença.

Por fim, deixo de aplicar a majoração prevista no §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, cabível somente nos casos de desprovimento ou não conhecimento de recurso, conforme tese firmada no julgamento do Tema nº 1059 do STJ.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

Raul De Felice
Relator