



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452321

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1007856-67.2023.8.26.0268, da Comarca de Itapequerica da Serra, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido COMÉRCIO E INDÚSTRIA ITAPOSTES DE ARTEFATOS DE CONCRETO 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) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Reexame Necessário nº 1007856-67.2023.8.26.0268

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorrido: Comércio e Indústria Itapostes de Artefatos de Concreto Ltda.

Interessado: Secretário Municipal de Finanças do Município de Itapecerica da Serra

Comarca: Itapecerica da Serra

VOTO Nº 22383

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. INEXIGIBILIDADE DE IPTU E TAXAS ANTERIORES À ARREMATACÃO. REEXAME NECESSÁRIO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por Comércio e Indústria Itapostes de Artefatos de Concreto Ltda contra ato do Secretário Municipal de Finanças de Itapecerica da Serra, visando a declaração de inexigibilidade de IPTU e taxas anteriores à arrematação de imóvel em leilão judicial.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se os débitos de IPTU e taxas anteriores à arrematação em hasta pública devem ser sub-rogados sobre o preço da arrematação, liberando o arrematante de responsabilidade tributária.

III. Razões de Decidir 3. A arrematação em hasta pública é forma de aquisição originária, liberando o imóvel dos ônus incidentes, conforme art. 130, parágrafo único, do CTN. 4. A jurisprudência do STJ e deste Tribunal confirma que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se sobre o preço, não sendo o arrematante responsável por eles.

IV. Dispositivo e Tese 5. Reexame necessário desprovido. Tese de julgamento: 1. A arrematação em hasta pública libera o imóvel dos débitos tributários anteriores, que se sub-rogam sobre o preço da arrematação. 2. O arrematante não é responsável pelos tributos anteriores à arrematação.

Legislação Citada:

CTN, art. 130, parágrafo único.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 166.975, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira.

STJ, REsp 1059102/RS, Rel. Min. Luiz Fux.

TJSP, Apelações Cíveis 0002130-81.2012.8.26.0053,

0010968-50.2012.8.26.0073, 1033460-93.2023.8.26.0053.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **COMÉRCIO E INDÚSTRIA ITAPOSTES DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA** - em recuperação judicial, contra ato do **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**, julgado procedente pela r. sentença de fls. 133/136 para conceder a segurança a fim de declarar a inexigibilidade do IPTU e taxas dos exercícios de 1999 a 2005 e 2009 até 24/01/2012, anteriores à expedição da carta de arrematação do imóvel.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário, nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou às fls.150/152, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

Comércio e Indústria Itapostes de Artefatos de Concreto Ltda - em recuperação judicial impetrou mandado de segurança contra ato do **Secretário Municipal de Finanças do Município de Itapequerica da Serra** alegando que a empresa MService, por ela incorporada, arrematou imóvel em leilão judicial nos autos da execução fiscal nº 0003818-40.1997.8.26.0268 e por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade, os débitos de IPTU dos exercícios de 1999 a 2005, 2009, 2010 e 2012, anteriores à expedição de carta de arrematação em 24/01/2012, devem ser desvinculados da inscrição municipal do imóvel.

Após informações da autoridade coatora às fls. 106/111, que não opôs resistência em relação aos débitos anteriores a 2012, a sentença

concedeu a segurança para declarar a inexigibilidade do IPTU e taxas anteriores à expedição da carta de arrematação, que devem ser buscados nos autos da execução fiscal em que ocorreu a arrematação, sendo de responsabilidade da impetrante apenas os débitos a partir de outubro de 2012.

É certo que o imóvel *sub judice* foi objeto de arrematação nos autos da execução fiscal nº 0003818-40.1997.8.26.0268, com carta de arrematação expedida em 24/01/2012, conforme se observa às fls.41.

Apesar de não ter sido levada a registro na matrícula do imóvel (fls.83/91), a arrematação em hasta pública é modalidade de aquisição originária, liberando o imóvel dos ônus então incidentes, porquanto não há relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

Os débitos anteriores à data da arrematação devem sub-rogar-se ao preço, nos termos do § 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 sub-rogação 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”.

No mesmo sentido podemos ainda citar:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU SOBRE IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUBROGAÇÃO QUE OCORRE SOBRE O PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO ARREMATANTE ENCARGO OU RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PENDENTE, QUE PERSISTE PERANTE O FISCO, DO ANTERIOR PROPRIETÁRIO. 1. O crédito fiscal perquirido pelo fisco deve ser abatido do pagamento, quando do leilão, por isso que, finda a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade tributária. Precedentes: (REsp 716438/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/12/2008, DJe 17/12/2008; REsp 707.605 - SP, Relatora Ministra ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJ de 22 de março de 2006; REsp 283.251 - AC, Relator Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Primeira Turma, DJ de 05 de novembro de 2001; REsp 166.975 - SP, Relator Ministro Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, DJ de 04 de outubro de 1.999). 2. 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. Nesse sentido: “Se o preço alcançado na arrematação em hasta pública não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante fica responsável pelo eventual saldo.” (BERNARDO RIBEIRO DE MORAES, *Compêndio de Direito Tributário*, 2º vol., Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 513).*

3. A regência normativa em tela é a do CTN, parágrafo único do art. 130, dispositivo especial quanto ao caput, posto ser este aplicado nas relações obrigacionais de transferência de domínio ou posse de imóvel. In casu, a situação é especialíssima e adversa, não havendo que se falar em transferência de domínio por fins de aquisição dentro relações obrigacionais civis, seja de compra e venda, cessão, doação etc.

4. Deveras, revela-se inadequado imprimir à questão contornos obrigacionais, sendo impróprio aduzir-se a alienante e adquirente, mas sim em executado e arrematante, respectivamente, diante da inexistência de vínculo jurídico com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. O executado, antigo proprietário, tem relação jurídico-tributária com o Fisco, e o arrematante tem relação jurídica com o Estado-juiz.

5. 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.” (REsp 1059102/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/09/2009, DJe 07/10/2009).

Em caso análogo, o STJ, por sua Segunda Turma, concedeu a segurança pleiteada pela recorrente para que fosse expedida certidão negativa de débitos tributários referentes ao IPTU, anteriores à data da arrematação, entendendo que *“Nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, os créditos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, sub-rogam-se sobre o respectivo preço quando arrematados em hasta pública, não sendo o adquirente responsável pelos tributos que oneraram o bem até a data da realização da hasta. Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte”* (REsp 909.254/DF).

Desse modo, considerando o apontamento de débitos de IPTU e taxas dos exercícios de 1999 a 2005 e 2009 até 24/01/2012, anteriores, portanto, à expedição da carta de arrematação, devem os respectivos valores ser sub-rogados sobre o preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da lavratura da carta.

São Precedentes deste Tribunal de Justiça:

“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, de responsabilidade do anterior proprietário - Recursos oficial e voluntário parcialmente providos.” (Apelação Cível 0002130-81.2012.8.26.0053 Relatoria Desembargador Erbetta Filho, julgado em 30/4/2015).

“DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO

FISCAL - IPTU Exercícios de 1996 a 2003- Imóvel arrematado em fevereiro de 2003 - Autor que adquiriu o imóvel em 23.09.2008 - Os tributos devidos antes da arrematação são de responsabilidade do antigo proprietário Prevalência da regra contida no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional - Confissão de dívida que não afasta a possibilidade de discussão judicial - Sentença que julgou procedente o pedido que deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Recurso improvido”. (Apelação Cível nº 0010968-50.2012.8.26.0073, Relatoria Desembargador Rezende Silveira, julgado em 4/2/2016).

“Ação Declaratória de Inexistência de Débito - IPTU dos exercícios de 1998 a 2021 - Imóvel arrematado em hasta pública - Dívidas tributárias anteriores à arrematação - Município de São Paulo - Preliminares de ausência de pressuposto processual, incompetência absoluta e falta de interesse de agir afastadas - Ineficácia de previsão editalícia contrária ao dispositivo legal - Ausência de qualquer ressalva à aplicação prevista pelo parágrafo único do art. 130 do CTN - Norma que afasta a responsabilidade do arrematante quanto aos débitos anteriores diante da sub-rogação sobre o preço alcançado pelo imóvel - Arrematação que constitui forma de aquisição originária da propriedade Aplicação do artigo 130 do CTN - Precedentes Recurso não provido.” (Apelação Cível nº 1033460-93.2023.8.26.0053, relatoria Desembargador Fernando Figueiredo Bartoletti, julgado em 22/3/2024).

Por tais motivos, então, impõe-se a manutenção da sentença, tal como proferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nega-se provimento ao reexame necessário,**
nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator