

Arrematação Judicial e a Responsabilidade Tributária pelos Débitos de IPTU: Análise da Lei e da Jurisprudência

Fábio Wyner Portela Petri¹

RESUMO

O objetivo deste artigo científico é analisar a eventual responsabilidade tributária pelos débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel anteriores a arrematação em alienações judiciais. Para isso analisou-se a legislação e a jurisprudência dos tribunais superiores objetivando-se uma solução para a controvérsia acerca da responsabilidade pelos débitos tributários de IPTU e eventuais requerimentos de certidões negativas de débitos. A controvérsia, em resumo, reside na eficácia e validade do edital de leilão e suas disposições em detrimento do disposto no Código Tributário Nacional. Em síntese pacificou-se na jurisprudência das Cortes Superiores que o disposto no edital de leilão deve ser observado para apurar se há responsabilidade ou não do arrematante.

Palavras-chave: arrematação; IPTU; responsabilidade tributária.

ABSTRACT

The objective of this scientific article is to analyze the possible tax liability for property tax debts levied on the property prior to the auction in judicial alienations. To this end, the legislation and jurisprudence of the higher courts were analyzed, aiming at a solution to the controversy about the liability for IPTU tax debts and possible requests for debt clearance certificates. The controversy, in short, lies in the effectiveness and validity of the auction notice and its provisions to the detriment of the provisions of the National Tax Code. In summary, it has been settled in the jurisprudence of the Superior Courts that the provisions of the auction notice must be observed to determine whether or not there is liability of the bidder.

Keywords: auction; IPTU; tax liability.

1.Introdução

A busca pela modalidade do leilão para a aquisição de imóveis intensificou-se. Com isso, análises diferentes acerca dos prós e contras desta prática foram aumentando no mesmo tempo em que crescia a divulgação do negócio no Brasil.

Daí a importância de se realizar um exame aprofundado acerca das nuances do leilão, como funciona, em relação aos impostos envolvidos, as regras e legislações relacionadas, bem como as vantagens e riscos inerentes à modalidade.

Nesse sentido, ao se optar por essa modalidade de compra é de suma importância verificar atentamente as regras específicas do leilão e as previsões contidas em seu respectivo edital de leilão.

É necessário realizar o levantamento de todos os problemas processuais para a avaliação do risco que envolve a compra do bem.

¹ Residente Jurídico do Programa de Residência Jurídica da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, alocado no Departamento Fiscal - FISC (2022-2025). E-mail: fabiowwyner@hotmail.com

Dentre os riscos que se pode enfrentar nesta modalidade de aquisição de imóveis, destacaremos no presente artigo científico, a existência de débitos de IPTU com valores superiores aos lançados pelo arrematante.

A grande controvérsia, neste caso, reside na responsabilidade tributária pelos débitos de IPTU pendente sobre os imóveis e as previsões contidas na legislação, no edital de leilão e solução trazida pela jurisprudência, a qual ainda, apesar de “pacífica”, ainda profere decisões dissonantes em alguns casos, já que toda a controvérsia reside numa interpretação das disposições do edital de leilão e as regras previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

O presente tema envolve a análise do processo de arrematação de imóveis em leilões judiciais, com foco na responsabilidade tributária, especificamente no que diz respeito aos débitos de Imposto Predial e territorial urbano (IPTU).

A abordagem incluirá aspectos legais, como o código de Processo Civil, Código Tributário Nacional e jurisprudenciais, destacando o posicionamento de tribunais, como o Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), sobre essa matéria.

Portanto, esta pesquisa tem por objetivo trazer a solução no momento de interpretação e manutenção ou não na cobrança do débito de IPTU ao contribuinte que adquiriu/arrematou o imóvel em leilão ou sobre o antigo proprietário, já que a arrematação, independente da situação jamais terá o condão de extinguir o débito tributário.

2.Contextualização do Tema – Análise da Responsabilidade Tributária pelos Débitos de IPTU de Acordo com a Lei e a Jurisprudência

Conforme disposto no art. 130, parágrafo único, Código Tributário Nacional (CTN), em regra, quando há a arrematação em leilão judicial de imóveis, ocorre a sub-rogação real dos créditos tributários no montante apurado pela alienação do bem:

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. (BRASIL, 1966)

A controvérsia em relação a arrematação está em definir se há responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão.

É certo que em caso de arrematação de imóvel em hasta pública, a regra é que o arrematante receba o bem livre de quaisquer encargos tributários, cujo fato gerador seja a propriedade, domínio útil ou posse.

Consequentemente, as dívidas eventualmente existentes devem ser abatidas do preço da aquisição, a teor do que estabelece o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Assim, se o débito pendente não for quitado com o preço do imóvel, deverá o antigo proprietário ser o responsável pelo pagamento, não podendo, em regra, o atual adquirente do bem ser responsabilizado pelo débito pretérito.

Todavia, esta regra pode ser afastada se houver previsão expressa no edital de que os débitos pendentes serão suportados pelo arrematante, nos termos do inciso VI, do art. 886, do CPC/2015:

Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: (...) VI – menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.(BRASIL, 2015)

Em suma, se o arrematante participou do leilão e, consequentemente, teve ciência inequívoca de que, a partir da aquisição em hasta pública, seria responsável pela dívida pendente, conhecendo, inclusive, o valor do débito àquela ocasião, procedendo à arrematação do imóvel, evidentemente, aceitou as condições ali contidas, logo, inviável o afastamento da responsabilidade expressamente assumida.

Cumpra registrar que a jurisprudência do Tribunal tem prestigiado, em casos semelhantes, as normas do edital do leilão, inclusive no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários existentes sobre imóvel arrematado, mas que não foram mencionados no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante (REsp 540.025/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 30/06/2006, p. 214).

O REsp 540.025/RJ de Relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ de 30/06/2006, citando o REsp 166.975/SP de Relatoria do Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 04/10/1999, assim consignou: No que concerne aos débitos tributários existentes sobre imóvel arrematado, já decidiu a matéria, o REsp n.º 166.975/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (DJ 04.10.1999), assim ementado, no que interessa:

A arrematação tem o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o bem imóvel arrematado, passando este ao arrematante livre e desembaraçado dos encargos tributários.” Por conseguinte, tanto a responsabilidade pelo pagamento dos débitos tributários como as despesas condominiais referentes ao imóvel arrematado não é do arrematante, pois os mesmos são pagos por sub-rogação com o produto da arrematação. Tanto deve ser assim, que eventual omissão do edital a respeito de existência de ônus sobre o bem a ser arrematado pode acarretar a nulidade da arrematação, a ser arguida pelo arrematante, nos termos do inciso I, do parágrafo único, do art. 694, do CPC.

Neste sentido, os seguintes julgados:

RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATACÃO. EDITAL DO LEILÃO QUE PREVÊ A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS. OBSERVÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 130 DO CTN. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. (REsp 716.438/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/12/2008, DJe 17/12/2008).

RECURSO ESPECIAL - EXECUÇÃO - PRAÇA - ARREMATACÃO - DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DESDE QUE HAJA PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL - PRECEDENTES DO STJ - HIPÓTESE OCORRENTE, NA ESPÉCIE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO – RECURSO IMPROVIDO. I - Em regra, o preço apurado na arrematação serve ao pagamento do IPTU e de taxas pela prestação de serviços incidentes sobre o imóvel (art. 130 e 130, parágrafo único, do CTN); II - Contudo, havendo expressa menção no edital acerca da existência de débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, a responsabilidade pelo seu adimplemento transfere-se para o arrematante; III - No tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, é certo que não houve cotejo analítico, bem como não restou demonstrada a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados; IV - Recurso especial

improvido. (REsp 1114111/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2009, DJe 04/12/2009).

Decidiu o Superior Tribunal de Justiça que a previsão em edital de hasta pública com previsão da responsabilidade do arrematante por débitos tributários de IPTU, não viola as disposições do já mencionado Art. 130 do código tributário nacional, conforme decisão abaixo:

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. HASTA PÚBLICA. EDITAL. OMISSÃO. ANULAÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO. NECESSIDADE. RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE POR DÉBITOS DE IPTU. POSSIBILIDADE. POSTERIOR FALÊNCIA DA EMPRESA DEVEDORA. IRRELEVÂNCIA. 1. O art. 686 do CPC estabelece o conteúdo mínimo do edital de hasta pública, visando preponderantemente aos interesses dos potenciais arrematantes, de modo a conferir-lhes informações indispensáveis à definição do efetivo interesse no bem levado a leilão, bem como do valor máximo que estarão dispostos a oferecer a título de lance. De regra, pois, eventual nulidade relacionada à omissão do edital aproveita apenas ao arrematante e depende da demonstração da existência de prejuízo, sendo incabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. 2. **Não viola o art. 130 do CTN o edital de hasta pública que prevê a responsabilidade do arrematante por débitos fiscais de IPTU.** Assumindo o arrematante do imóvel a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, o Município passa a ter dupla garantia de quitação da dívida tributária, quais sejam: (i) a garantia pessoal do arrematante, aceita judicialmente por ocasião da arrematação; e (ii) a garantia real representada pelo imóvel arrematado, que dá origem ao próprio débito de IPTU. 3. Tendo a arrematação ocorrida mais de 06 meses antes da falência da empresa devedora, o imóvel arrematado não integrará a massa falida, eis que terá deixado o patrimônio da empresa antes da decretação da quebra. Assim, não se poderá falar em prejuízo aos credores, muito menos em habilitação do crédito relativo ao débito de IPTU, pois a dívida do Município terá como sujeito passivo o arrematante, novo proprietário do imóvel. 4. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1316970/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/05/2013, DJe 07/06/2013).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU DE BEM IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EXPRESSA PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE NO EDITAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. 1. Firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que, "havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido, a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante" (AgRg no AREsp 248.454/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 12/9/2013). No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1.006.727/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 13/2/2019. 2. No caso dos autos, tendo a Corte de origem consignado que o edital de hasta pública previa, expressamente, que os créditos tributários relativos ao IPTU seriam transferidos ao arrematante do bem imóvel, não há como afastar a responsabilidade deste pelo adimplemento do referido débito tributário. 3. A matéria referente ao art. 686, V, do CPC não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, ainda que implicitamente. Desse modo, carece o tema do indispensável prequestionamento viabilizador do apelo extremo, motivo pelo qual não merece ser apreciado, consoante o que preceitua a Súmula 211 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1845861/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/05/2020, DJe 20/05/2020).

Desta forma, admite-se o afastamento do parágrafo único do artigo 130 do CTN, se o respectivo edital de leilão expressamente indicar a existência de ônus sobre o bem levado à venda pública e, assim, caberá ao arrematante a responsabilidade pela quitação dos impostos devidos, em observância ao disposto no inciso VI do artigo 886 do CPC/2015.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DA REGRA DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN SE HOUVER EXPRESSA ATRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, NO EDITAL DE LEILÃO. REVISÃO DAS PREMISSAS FIXADAS NO ACÓRDÃO HOSTILIZADO. SÚMULA 7/STJ. 1. Em regra, na hipótese de arrematação de imóvel em hasta pública, os débitos de IPTU ficam sub-rogados no preço, liberando-se o arrematante. 2. A jurisprudência do STJ admite o afastamento do art. 130, parágrafo único, do CTN, se o respectivo edital de leilão expressamente indicar a existência de débitos de IPTU e atribuir ao arrematante a responsabilidade pelo seu pagamento. Nesse sentido: REsp 1.316.970/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe 7/6/2013 e REsp 799.666/RJ, Rel. Ministro Jorge Mussi, DJe 14/9/2009. 3. Na hipótese dos autos, afirma o recorrente que a previsão quanto à responsabilidade do arrematante "constou expressamente do edital de praça publicado em 03 de março de 2010, no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Trabalho da 2ª Região", mas isso contrasta frontalmente com a premissa fixada no acórdão hostilizado, segundo o qual não há "nenhuma disposição no tocante à responsabilização tributária do arrematante pelos débitos até então devidos" (fl. 227, e-STJ). 4. Dessa forma, para afastar o entendimento adotado no acórdão hostilizado, seria necessário incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que atrai, no caso, a incidência da Súmula 7/STJ. 5. Recurso Especial não conhecido. (REsp 1685627/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 10/10/2017)

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. 1. Por força do parágrafo único do art. 130 do CTN, "no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço". A respeito: AgRg no AREsp 605.272/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 15/12/2014; AgRg no AREsp 510.139/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 12/06/2014; AgRg no AREsp 132.083/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 05/09/2012. 2. São diversas as hipóteses estabelecidas no caput e no parágrafo único do art. 130 do CTN; consignado que a aquisição se deu por força de arrematação, não se pode entender aplicável a norma do caput do mencionado dispositivo. Aplicação da orientação contida na Súmula n.284 do STF. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 718.813/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 04/09/2015)

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que a arrematação é forma de aquisição originária, na qual não há relação do arrematante com o proprietário anterior do imóvel, mas sim do Estado-Juiz com o arrematante, aplicando-se, desta forma, as regras contidas no Art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Conforme decidido e ementado abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU.

ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. ART. 130 DO CTN. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS SOBRE O RESPECTIVO PREÇO. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.1. "Assinado o auto de arrematação de bem imóvel, não pode ele ser objeto de posterior penhora em execução fiscal movida contra o proprietário anterior, mesmo que ainda não efetivado o registro na respectiva carta no registro imobiliário" (REsp 866.191/SC, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, Primeira Turma, DJe 28/02/2011).2. Os créditos relativos a impostos decorrentes da propriedade sub-rogam-se sobre o respectivo preço quando arrematados em hasta pública, não sendo o adquirente responsável pelos tributos inadimplidos até a arrematação do bem, a teor do que disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 605.272/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 15/12/2014)

Ademais, não impede, segundo jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a expedição de Certidão Negativa de Débitos ou de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, em favor do arrematante, conforme decisão abaixo:

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA – IPTU – Município de São Paulo – Débitos anteriores à arrematação – Dívidas tributárias que se sub-rogam no preço do imóvel arrematado – Disposição do art. 130, parágrafo único do CTN – Hipótese em que o arrematante não responde por obrigações geradas anteriormente à arrematação – Termo inicial da responsabilidade que recai na data de expedição da carta de arrematação – Possibilidade de expedição de certidão negativa em favor do impetrante/recorrente ou de certidão positiva, com efeitos de negativa, que aponte a existência de débitos anteriores à expedição da carta de arrematação que não estão sendo cobrados dele – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1054093- 43.2014.8.26.0053; Relator (a): Erbetta Filho; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 10ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/01/2021; Data de Registro: 25/01/2021)

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. HASTA PÚBLICA. EDITAL. OMISSÃO. ANULAÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO. NECESSIDADE. RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE POR DÉBITOS DE IPTU. POSSIBILIDADE. POSTERIOR FALÊNCIA DA EMPRESA DEVEDORA. IRRELEVÂNCIA. 1. O art. 686 do CPC estabelece o conteúdo mínimo do edital de hasta pública, visando preponderantemente aos interesses dos potenciais arrematantes, de modo a conferir-lhes informações indispensáveis à definição do efetivo interesse no bem levado a leilão, bem como do valor máximo que estarão dispostos a oferecer a título de lance. De regra, pois, eventual nulidade relacionada à omissão do edital aproveita apenas ao arrematante e depende da demonstração da existência de prejuízo, sendo incabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. 2. Não viola o art. 130 do CTN o edital de hasta pública que prevê a responsabilidade do arrematante por débitos fiscais de IPTU. Assumindo o arrematante do imóvel a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, o Município passa a ter dupla garantia de quitação da dívida tributária, quais sejam: (i) a garantia pessoal do arrematante, aceita judicialmente por ocasião da arrematação; e (ii) a garantia real representada pelo imóvel arrematado, que dá origem ao próprio débito de IPTU. 3. Tendo a arrematação ocorrido mais de 06 meses antes da falência da empresa devedora, o imóvel arrematado não integrará a massa falida, eis que terá deixado o patrimônio da empresa antes da decretação da quebra. Assim, não se poderá falar em prejuízo aos credores, muito menos em habilitação do crédito relativo ao débito de IPTU, pois a dívida do Município terá como sujeito passivo o arrematante, novo proprietário do imóvel. 4. Recurso

especial a que se nega provimento. (REsp 1316970/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 07/06/2013)

LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. HASTA PÚBLICA. ARREMATAÇÃO. IMÓVEL COM DÉBITOS RELATIVOS AO IPTU. MENÇÃO EXPRESSA NO EDITAL DE PRAÇA E NO AUTO DE ARREMATAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. 1. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o arrematante recebe o imóvel livre de quaisquer ônus, porquanto, havendo alienação em hasta pública, transfere-se ao credor o saldo após dedução dos impostos, no limite da arrematação. 2. No caso de expressa menção da existência de ônus sobre o bem levado à venda pública, em estrita observância ao disposto no artigo 686, inciso V, da Lei Adjetiva Civil, caberá ao arrematante a responsabilidade pela quitação dos impostos devidos. Precedentes. 3. Recurso especial improvido. (REsp 799666/RJ, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, DJe 14/09/2009)

RECURSO ESPECIAL - EXECUÇÃO - PRAÇA - ARREMATAÇÃO - DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DESDE QUE HAJA PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL - PRECEDENTES DO STJ - HIPÓTESE OCORRENTE, NA ESPÉCIE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO - RECURSO IMPROVIDO. I - Em regra, o preço apurado na arrematação serve ao pagamento do IPTU e de taxas pela prestação de serviços incidentes sobre o imóvel (art. 130 e 130, parágrafo único, do CTN); II - Contudo, havendo expressa menção no edital acerca da existência de débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, a responsabilidade pelo seu adimplemento transfere-se para o arrematante; III - No tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, é certo que não houve cotejo analítico, bem como não restou demonstrada a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados; IV - Recurso especial improvido. (REsp 1114111/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe 04/12/2009)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - HASTA PÚBLICA - ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL - TRIBUTOS - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, QUANDO HÁ EXPRESSÃO PREVISÃO NO EDITAL DO LEILÃO - DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL POR INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 83 DA SÚMULA DO STJ.

INSURGÊNCIA DO DISTRITO FEDERAL.

1. O Tribunal de origem consignou que o edital do leilão foi expresso quanto à responsabilidade do arrematante sobre os débitos que recaíssem sobre o imóvel, incluindo os relativos a impostos, bem como a inexistência de reserva sobre parte do preço ofertado para a quitação dos débitos.

2. Fixadas tais premissas, as quais não podem ser alteradas em sede de recurso especial, ante o óbice do enunciado nº 7 da Súmula do STJ, observa-se que **o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, havendo previsão expressa no edital do leilão, a responsabilidade pela quitação dos débitos existentes sobre o imóvel, inclusive quanto aos tributos, é do arrematante. Precedentes.**

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1168950/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/09/2014, DJe 30/09/2014)

Portanto, nessas hipóteses, verifica-se uma dupla garantia à Fazenda Pública para a satisfação dos débitos tributários. No caso de ausência da dupla garantia, se o edital do leilão não informar a existência de débitos tributários em relação ao imóvel, as determinações judiciais, após a arrematação, de

liberação dos ônus incidentes sobre o bem, não significam que os magistrados estão reconhecendo a quitação dos débitos respectivos; trata-se apenas do reconhecimento de inexistência de responsabilidade tributária por transferência na modalidade de sucessão imobiliária, prevista no art. 130, *caput*, CTN, para os arrematantes.

Importante destacar que ainda há algumas decisões recentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que aplicam o parágrafo único do Art. 130 do CTN, de forma absoluta, sem levar em conta as disposições do edital da hasta pública. A matéria abaixo extraída do site conjur expõe decisões extraídas de processos julgados por esta Corte de justiça.

A corte leva em conta o artigo 130 do Código Tributário Nacional, segundo o qual créditos tributários do fisco municipal são transferidos para o próprio preço do imóvel em caso de hasta pública. Assim, os editais de leilões não poderiam exigir que o arrematante ficasse responsável pelos encargos fiscais.

A Prefeitura de São Paulo tentou reverter uma decisão que afastou tais encargos de uma construtora que arrematou um imóvel. Mas, no último mês de abril, a 18ª Câmara de Direito Público do TJ-SP manteve os fundamentos. O relator, desembargador Henrique Harris Júnior, ressaltou que "o arrematante recebe o imóvel livre de quaisquer ônus tributários pretéritos à arrematação".

O magistrado explicou que o edital tem natureza jurídica de oferta pública, e não de lei. Assim, deve seguir as determinações legais, sem modificar a responsabilidade pelo pagamento. "A previsão que estabelece ao arrematante a responsabilidade por eventuais débitos tributários é inválida e, portanto, nula de pleno direito", destacou.

A prefeitura alegava que a construtora teria consentido com as disposições do edital ao aceitar a participação no certame. Mas o desembargador afirmou que "é irrelevante a concordância do arrematante tocante às regras contidas no edital, pois as normas de Direito Tributário são imperativas".

Em fevereiro, a 14ª Câmara de Direito Público tomou decisão semelhante, referente a um leilão promovido pela Prefeitura de Praia Grande (SP). A desembargadora-relatora Silvana Malandrino Mollo manteve decisão favorável ao comprador:

Não poderia o edital condicionar previsão legal de irresponsabilidade tributária — ao fazer expressa menção acerca da existência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel — se o próprio Código Tributário Nacional não faz qualquer ressalva à aplicação da exceção do parágrafo único do artigo 130 para casos como o presente;

A relatora ainda lembrou que o comprador não fica responsável pelo pagamento nem mesmo se o preço de arrematação for insuficiente para cobrir o débito tributário. Nesses casos, segundo ela, é possível ajuizar execução fiscal para cobrar o saldo remanescente do antigo proprietário do bem, "tendo em vista a ausência de vínculo jurídico entre o executado e o arrematante, tampouco deste com o fato gerador que ensejou o lançamento do crédito tributário anteriormente".

A mesma câmara do tribunal já havia firmado esse entendimento em novembro do último ano, em outro caso envolvendo a prefeitura da capital paulista. Na ocasião, o desembargador Octavio Machado de Barros, que proferiu o voto vencedor, explicou que "a arrematação não tem o condão de modificar a relação jurídico-tributária primitiva, devendo subsistir a responsabilidade do antigo proprietário".

Acórdão na íntegra 100078230.2020.8.26.0053

Acórdão na íntegra 100048342.2020.8.26.0477

Acórdão na íntegra 101430983.2019.8.26.0053

3. Momento da Responsabilidade Tributária do Arrematante

O arrematante do imóvel passa a ser sujeito passivo 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 903 do CPC/15, considera-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação quando assinado o auto de arrematação:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.(BRASIL, 2015)

Neste sentido, o precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO - IPTU, exercícios de 2000 a 2004 - Município de Ribeirão Preto - O anterior proprietário do imóvel não é responsável pelos débitos posteriores à data em que o imóvel foi arrematado - Incumbe ao arrematante as dívidas geradas após a lavratura do auto de arrematação, nos termos do art. 694 do CPC/73 - Precedentes desta Corte e do C. STJ - Sentença mantida RECURSO IMPROVIDO. (TJSP, Apelação nº1000010-18.2010.8.26.0506, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. 09/02/2017, V. U.)

Do corpo do acórdão pode-se extrair:

Com efeito, se por um lado a lavratura do auto garante ao arrematante o exercício dos direitos inerentes à propriedade, bem assim a assunção de obrigações de natureza tributária, sobre o bem arrematado; por outro lado libera o devedor expropriado das dívidas geradas após a arrematação do imóvel, não podendo mais ser demandado por tributos e despesas geradas após a arrematação. Ademais, é irrelevante a inexistência do registro do título translativo no respectivo CRI, pois, muito embora a tradição dependa do registro, isso não retira a eficácia do auto de arrematação expedido em favor do arrematante, pois mencionado documento é título de propriedade, de acordo com o art. 130 do CTN c.c art. 694 do CPC/73. Vale lembrar, ainda, que a aquisição de imóvel por meio de hasta pública enseja a aquisição originária da propriedade pelo arrematante, de modo que inexistente relação jurídica entre o anterior proprietário e o arrematante, razão porque não se sustenta a tese do Município de que poderia demandar o crédito de ambos. (TJSP, Apelação nº 1000010-18.2010.8.26.0506, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. 09/02/2017, V. U.)

No mesmo sentido, precedente do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Apelação Mandado de Segurança Arrematação – Imóvel adquirido em hasta pública Direito assegurado ao arrematante de receber o imóvel isento de tributos lançados anteriormente à arrematação Exceção à regra que se dá

somente no caso de expressa menção no edital quanto à responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários não é suficiente a expressão genérica de que há débitos de IPTU. O termo a quo da responsabilidade é a datada arrematação - Sentença que responsabilizou os arrematantes a partir da data da expedição da carta de arrematação Impossibilidade - Auto de arrematação que gera efeitos possessórios, independentemente de registro no Cartório Imobiliário - Inteligência do art. 694, do CPC - Tributos devidos antes de tal marco são de responsabilidade do antigo proprietário Inteligência do parágrafo único do art. 130, do CTN Sentença reformada em reexame necessário - Recurso parcialmente provido”.(TJSP; Apelação 1032619-45.2016.8.26.0053; Relator (a): Roberto Martins de Souza; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/09/2017; Data de Registro: 14/09/2017)

No mesmo sentido, ainda, precedente deste E. Tribunal de Justiça:

Embargos de declaração - Ocorrência de omissão Acórdão que não apreciou pedido de inaplicabilidade do artigo 130, do CTN no período posterior à arrematação e anterior ao registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário - Responsabilidade tributária do arrematante contada a partir da assinatura do auto de arrematação, que representa o termo 'a quo' de sua posse sobre o bem arrematado, independentemente de registro no Cartório Imobiliário - Auto de arrematação que gera efeitos possessórios, independentemente de registro no Cartório Imobiliário - Inteligência do art. 694, do CPC e art. 34 do CTN. Prequestionamento - Desnecessidade de menção expressa aos dispositivos legais - Embargos acolhidos parcialmente, com efeito modificativo do julgado. (TJSP, Embargos de Declaração nº0021910-70.2013.8.26.0053/50000, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Roberto Martins de Souza, j. 26/03/2015, V. U.)

O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, também 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 nº607.531/MG, Segunda Turma, Rel. Ministro Humberto Martins, j.03/08/2006, DJ: 17/08/2006)

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.

4.Conclusão

Ante todo o exposto no presente artigo científico, conclui-se que em regra, na hipótese de arrematação judicial de bem imóvel sub-rogam-se os créditos tributários de

IPTU no respectivo valor da aquisição, conforme art. 130, parágrafo único do CTN, não se aplicando, desta forma, a responsabilidade tributária do adquirente prevista no *caput* do mencionado dispositivo legal.

De forma excepcional, na hipótese em que há expressa previsão editalícia informando a existência de débitos de IPTU pendentes sobre o imóvel e eventualmente, atribuindo a responsabilidade ao adquirente/arrematante sobre tais débitos, há, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, dupla possibilidade para a satisfação dos créditos da Fazenda Pública Municipal, já que, a princípio será requerida a reserva do produto da arrematação para a satisfação e quitação do débito de IPTU ou na falta de valores que cubra o montante do débito apurado, ocorrerá a atribuição de responsabilidade tributária ao arrematante/adquirente.

Ademais, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em relação aos débitos de IPTU pendentes sobre os imóveis lançados antes da arrematação, no caso de não existir expressa menção dos débitos tributários no edital da hasta pública, o Município deve fornecer a respectiva Certidão Negativa de Débitos (CND) ao arrematante.

Por fim, ressalta-se a relevância em se assegurar a segurança jurídica no momento da arrematação judicial, dada a importância de se estabelecer parâmetros e regras específicas, como fez o Superior Tribunal de Justiça, pacificando a matéria, proporcionando um estímulo e um crescimento no mercado de leilões, o qual desempenha um papel importante dentro do poder judiciário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de Outubro de 1966. **Código Tributário Nacional**. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília: Senado, 1988.

HIGÍDIO, José. Arrematante de imóvel em leilão não precisa pagar dívidas de IPTU, diz TJ-SP. **Conjur**, [S. l.], 22 jul. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-jul-22/arrematante-imovel-leilao-nao-pagar-dividas-ipitu/>