

Arrematante de imóvel em leilão não precisa pagar dívidas de IPTU

Quando um imóvel é arrematado em leilão, o comprador não precisa quitar eventuais dívidas anteriores de imposto predial e territorial urbano (IPTU). Esse é o entendimento que o Tribunal de Justiça de São Paulo vem adotando em julgamentos dos últimos meses.

Reprodução



Reprodução

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", pontuou a magistrada.

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".

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1000782-30.2020.8.26.0053

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1000483-42.2020.8.26.0477

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1014309-83.2019.8.26.0053

Date Created

22/07/2021