



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PARANAPANEMA

FORO DE PARANAPANEMA

VARA ÚNICA

RUA DR. FORTUNATO MARTINS DE CAMARGO, Paranapanema - SP
- CEP 18720-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000769-02.2017.8.26.0420**
Classe - Assunto: **Mandado de Segurança Cível - Abuso de Poder**
Impetrante: **Jaime Quinalha Junior e outro**
Impetrado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAPANEMA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **WALLACE GONCALVES DOS SANTOS**

Vistos.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por Jaime Quinalha Júnior em face do Prefeito Antonio Hiromiti Nakagawa, alegando, em síntese, que adquiriu, por meio de arrematação, através do leilão extrajudicial, o imóvel – lote 21 da quadra 23, situado no condomínio Recanto do Paranapanema I "com 600m², registrado na prefeitura sob o nº 12786-0 e matriculado no Registro Público de Imóveis da cidade da Avaré sob nº 10.407 (matricula mãe) e nº 13.211. Narra que, ao solicitar a expedição de guia de ITBI junto à Secretaria da Fazenda Pública Municipal, referente à aquisição do imóvel descrito acima, seu pedido teria sido negado em duas oportunidades, com o argumento de que o imóvel possui débitos de IPTU anteriores à arrematação. Juntou documentos às fls. 14/49.

Recebida a inicial, o pedido liminar foi indeferido, fls. 50/51.

Novos documentos foram apresentados pelo impetrante às fls. 54/65.

Notificado o impetrado, fl. 279, prestou informações às fls. 281/287. Em síntese, alega que o imóvel levado à leilão consta no cadastro de imóveis da Fazenda Pública Municipal de Paranapanema nome de terceiro, ou seja, proprietário diverso do constante da Carta de arrematação apresentada perante o órgão municipal, o que teria sido a causa da negativa da emissão da guia ITBI, visto que a Fazenda Pública poderia estar incorrendo em grave erro em face da existência de terceiro de boa-fé. Juntou documentos às fls. 288/297.

Ministério Público deixou de se manifestar nos autos à fl. 302.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Analisando os autos do presente remédio mandamental, a segurança deve ser concedida.

Com efeito, segundo o disposto no artigo 1.245 do Código Civil, a titularidade de direitos reais sobre bens imóveis dá-se a partir dos assentos existentes no Cartório de Registro de Imóveis, e não pelo que consta nos registros municipais tidos como base para cobrança de IPTU.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PARANAPANEMA

FORO DE PARANAPANEMA

VARA ÚNICA

RUA DR. FORTUNATO MARTINS DE CAMARGO, Paranapanema - SP
- CEP 18720-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em outras palavras, não é legítima a recusa do Município em fornecer as guias de recolhimento do ITBI, com base nos registros que embasam o lançamento do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana.

Ora, o autor arrematou legitimamente o bem em hasta pública, com fundamento em processo de liquidação extrajudicial da empresa Lojicred Administração e Participação Ltda, leilão autorizado pelo Banco Central do Brasil (fls. 28/30 e 63/64).

E os elementos trazidos aos autos denotam que a empresa Lojicred é proprietária do bem arrematado, como consta da certidão a fls. 31/36 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré – SP.

A propósito, o sujeito passivo da obrigação tributária concernente ao IPTU não é, necessariamente, o proprietário do imóvel, mas aquele que, segundo as leis municipais, é titular da propriedade, do domínio útil ou, ainda, seu possuidor (artigo 34, CTN).

Ademais, o artigo 130 do CTN determina que os créditos relativos à propriedade, no caso de arrematação em hasta pública, subrogam-se na pessoa dos adquirentes.

Neste sentido:

TJ-MT - Reexame Necessário REEX 00016898220138110021 119569/2013 (TJMT) Data de publicação: 08/09/2014

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – NEGATIVA DE EMISSÃO DAS GUIAS PARA RECOLHIMENTO DO ITBI – EXISTÊNCIA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS ANTERIORES À ARREMATACÃO – IMPOSSIBILIDADE – ARTIGO 130, PARÁGRAFO ÚNICO DO CTN – SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA NO PREÇO DA HASTA PÚBLICA – ÔNUS QUE NÃO PODE SER TRANSFERIDO AO ARREMATANTE – DECISÃO RATIFICADA. Consoante parágrafo único, do art. 130 do CTN, os débitos tributários anteriores à arrematação do imóvel subrogam-se no preço da hasta pública, ou seja, o crédito fiscal reclamado pelo fisco deve ser abatido do valor obtido com o leilão, razão pela qual, ao final da arrematação, não pode ser imputado ao arrematante qualquer encargo ou responsabilidade tributária. (ReeNec 119569/2013, DES. JOSÉ ZUQUIM NOGUEIRA, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 02/09/2014, Publicado no DJE 08/09/2014)

Encontrado em: QUARTA CÂMARA CÍVEL 08/09/2014 - 8/9/2014 Reexame Necessário REEX 00016898220138110021 119569/2013 (TJ-MT) DES. JOSÉ ZUQUIM NOGUEIRA

Nestes termos, ilegítima a recusa da autoridade coatora em fornecer a guia de recolhimento do ITBI, em nítida confusão acerca dos conceitos de sujeito passivo da obrigação tributária do imposto municipal e de proprietário, bem como por desconsiderar a natureza *propter rem* (sub-rogação do arrematante na obrigação tributária) do tributo (art. 130, CTN).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial e **CONCEDO A SEGURANÇA**, para determinar ao impetrado que forneça o necessário para a emissão da Guia de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PARANAPANEMA

FORO DE PARANAPANEMA

VARA ÚNICA

RUA DR. FORTUNATO MARTINS DE CAMARGO, Paranapanema - SP
- CEP 18720-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Imposto de Transmissão de bens Intervivos do imóvel inscrito sob nº 12786-0 e matriculado no Registro Público de Imóveis da cidade da Avaré sob nº 10.407 (matricula mãe) e nº 13.211, situado no Recanto Paranapanema I, na Estância Turística de Paranapanema, adquirido através de arrematação.

Comuniquem-se os impetrados, via ofício (art. 13, caput, Lei nº 12.016/09), destacando que o desatendimento da determinação judicial ensejará a imposição de punições administrativas e criminais eventualmente cabíveis, inclusive por delito de desobediência e ilícito previsto na Lei nº 1.079/50 (art. 26, Lei nº 12.016/09).

Arcarão os impetrados com as custas judiciais e despesas processuais, sendo descabida a condenação em honorários advocatícios (art. 25, Lei nº 12.016/09).

P.I.C.

Paranapanema, 04 de dezembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**