



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000291291**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000782-30.2020.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, é apelado COMERCIAL CONSTRUTORA & SERVIÇOS APB LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BURZA NETO.

São Paulo, 20 de abril de 2021.

**HENRIQUE HARRIS JÚNIOR**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 20144/2021**

**18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**APELAÇÃO Nº 1000782-30.2020.8.26.0053**

**APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**APELADO: COMERCIAL CONSTRUTORA E SERVIÇOS APB LTDA.**

**APELAÇÃO – Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária – Débitos de IPTU anteriores à arrematação – Sub-rogação no respectivo preço – Art. 130, parágrafo único, do CTN – Previsão no edital de leilão estabelecendo a responsabilidade do arrematante pelos débitos constituídos sobre o imóvel anteriormente à arrematação – Violação do princípio da legalidade – O CTN trata de normas cogentes, de observância obrigatória, não passíveis de revogação pelo edital ou de renúncia pelas partes – RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra a sentença de fls. 811/813, que julgou procedente a ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária ajuizada por COMERCIAL CONSTRUTORA E SERVIÇOS APB LTDA., reconhecendo a irresponsabilidade da apelada pelos débitos de IPTU constituídos sobre imóvel arrematado em hasta pública em data anterior à arrematação. Foram arbitrados honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa.

A Municipalidade alega que o edital de leilão, bem como as normativas internas do TRT da 2ª Região (tribunal perante o qual se realizou o leilão do imóvel tributado), mencionavam a existência de débitos pendentes sobre o imóvel, excepcionando-se, assim, a regra do art. 130, parágrafo único, do CTN.

Contrarrrazões às fls. 829/834.

**É o relatório.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor o desprovimento do recurso.

Dispõe art. 130, parágrafo único, do CTN:

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 subrogação ocorre sobre o respectivo preço.

Infere-se do parágrafo único que, diante da aquisição de bem imóvel em hasta pública, a sub-rogação do crédito tributário ocorrerá sobre o respectivo preço, ou seja, o arrematante recebe o imóvel livre de quaisquer ônus tributários pretéritos à arrematação. Segundo Luiz Alberto Gurgel de Faria:

Regra interessante consta no parágrafo único, no sentido de que os tributos porventura incidentes nas situações destacadas no caput subrogam-se no lanço ofertado, quando os imóveis são arrematados em hasta pública, demonstrando que nenhuma obrigação será repassada ao arrematante. (Código Tributário Nacional Comentado. 6ª Ed. São Paulo: RT, 2013, p. 690)

No mesmo sentido, confira-se a lição de Hugo de Brito

Machado:

Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do CTN porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. A propriedade é adquirida pelo arrematante em virtude de ato judicial e não de ato negocial privado. (Curso de Direito Tributário. 22ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 134)

Confira-se, ademais, o entendimento consolidado do

STJ:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ARREMAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA AO ARREMATANTE EM RELAÇÃO AO PERÍODO ANTERIOR À ARREMAÇÃO. 1. Em se tratando de arrematação em hasta pública, os créditos tributários relativos a tributos incidentes sobre bens imóveis subrogam-se no respectivo preço (art. 130 do CTN), afastada a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários referentes ao período anterior à arrematação. Nesse sentido: REsp 909.254/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 21.11.2008; REsp 954.176/SC, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe de 23.6.2009; AgRg no Ag 1.137.529/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 2.2.2010. [...] (RMS 27.486/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 14/08/2012)

Todavia, a problemática se relaciona à previsão do edital de que eventuais ônus incidentes sobre o imóvel seriam de responsabilidade do arrematante. Em face do princípio da vinculação ao edital e considerando que este é “lei” entre as partes, entende a Prefeitura que o arrematante anuiu com as disposições ao aceitar participar do certame.

Para análise dessa peculiaridade se mostra necessário tecer algumas ponderações.

O Direito Tributário é ramo do Direito Público e compõe-se de normas cogentes, de observância obrigatória para todos, inclusive o Fisco. Segundo Hugo de Brito Machado, “Direito Tributário é o ramo do Direito que se ocupa das relações entre Fisco e as pessoas sujeitas a imposições tributárias de qualquer espécie, limitando o poder de tributar e protegendo o cidadão contra os abusos desse poder”.

Pelo Princípio da Legalidade Tributária, exclusivamente a lei “deve conter todos os elementos e pressupostos da norma jurídica tributária (hipótese de incidência do tributo, seus sujeitos ativo e passivo e suas bases de cálculo e alíquotas), não se discutindo, de forma alguma, a delegação, ao Poder Executivo, da faculdade de defini-los, ainda que em parte” (CARRAZZA, Roque Antonio. Curso de Direito Constitucional Tributário. 22ª edição. Malheiros Editores, 2006. Pág. 248).

Neste diapasão, o Código Tributário Nacional, que tem



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

status/natureza de lei complementar (sendo alterado somente através de Lei Complementar), é norma imperativa e prescreve:

Art. 97. Somente a lei pode estabelecer:

[...]

III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do §3º do art. 52, e do seu sujeito passivo.

Com efeito, no caso vertente, a responsabilidade tributária não se transfere ao arrematante a teor do art. 130, parágrafo único do CTN. O edital, que tem natureza jurídica de oferta pública (e não de lei), deve atender aos preceitos legais, subordinando-se a eles. Assim, a Administração Pública, ao promover a licitação, está vinculada aos parâmetros fixados em lei e só pode agir conforme determinação legal (Princípio da Legalidade Administrativa).

Consequentemente, o edital não pode modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias ou a responsabilidade pelo pagamento contrariando às disposições do CTN. Conclui-se que a previsão que estabelece ao arrematante a responsabilidade por eventuais débitos tributários é inválida e, portanto, nula de pleno direito.

Entendimento diverso do aqui demonstrado levaria a permissão de que o edital pudesse legislar sobre responsabilidade tributária, prevalecendo a convenção entre as partes em detrimento do Código Tributário Nacional. E, ainda, tornaria o parágrafo único do art. 130 do CTN letra morta, porquanto é deveras recorrente editais que atribuem ao arrematante o dever do pagamento de tributos anteriores à arrematação.

[...] tornou-se praxe nos leilões realizados pelo poder Judiciário fazer constar nos editais de leilão que a venda do imóvel penhorado só será feita livre e desembaraçada, de acordo com o parágrafo único do artigo 130 do CTN, se o produto da arrematação satisfizer o crédito do autor da ação. Em outras palavras, pretende-se afastar o dispositivo legal que exclui a responsabilidade do arrematante por dívida tributária anteriores à arrematação, caso valor obtido se revele insuficiente para saldar a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dívida. [...] se até mesmo lei ordinária não poderia afastar a aplicação do parágrafo único do artigo 130 do CTN, que é de observância obrigatória para todos, inclusive para a Fazenda Pública, muito menos um edital de hasta pública, que tem natureza jurídica de simples oferta pública a terceiros, pode ser considerado meio hábil a tanto. Além do mais, voltamos a lembrar que a responsabilidade tributária é tema de Direito Público, devendo ser tratada como tal, e não como mero acerto entre as partes quando da sujeição a um edital. (CUNHA, Isabel Marques da. A Responsabilidade do Arrematante de Imóvel em Hasta Pública por Dívidas de IPTU Pretéritas. RDDT 180/85, set./2010)

Em que pese o artigo 686, IV, do CPC apontar que o edital de hasta pública deverá conter a menção da existência de ônus que recaí sobre o bem, o CTN veda expressamente que o arrematante arque com o débito tributário sub judice. A arrematação tem o efeito de extinguir os ônus tributários que incidem sobre o imóvel arrematado. Além disso, o CTN é lei especial em relação ao CPC e sobre ele prepondera.

Ademais, é irrelevante a concordância do arrematante tocante às regras contidas no edital, pois as normas de Direito Tributário são imperativas, o que inviabiliza a renúncia (tácita) pelo participante frente à indisponibilidade do direito em questão.

Com conhecimento e respeito à ampla e majoritária jurisprudência em sentido contrário, a meu ver o edital de leilão de hasta pública não pode ser contra legem e ao arrematante não cabe renunciar às normas cogentes do Direito Tributário.

E, pelos mesmos motivos, igualmente irrelevante que as normativas internas do TRT da 2ª Região estabelecessem a responsabilização do arrematante pelos débitos constituídos sobre o imóvel em data anterior à arrematação.

Isto posto, imperioso reconhecer a nulidade da imputação da responsabilidade tributária do arrematante por dívida tributária anterior à arrematação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso**, majorando-se os honorários arbitrados em primeiro grau para 15% do valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**HENRIQUE HARRIS JÚNIOR**

**Relator**