



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000131713**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000483-42.2020.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, é apelado SERGIO MARQUES DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 OCTAVIO MACHADO DE BARROS (Presidente sem voto), MÔNICA SERRANO E KLEBER LEYSER DE AQUINO.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021.

**SILVANA MALANDRINO MOLLO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000483-42.2020.8.26.0477

Apelante: Municipalidade de Praia Grande

Apelado: Sergio Marques da Silva

Comarca: Praia Grande

Juiz de origem: Luiz Henrique Lorey

**VOTO Nº 11308**

APELAÇÃO CÍVEL - Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-Tributária com Pedido de Tutela de Urgência - IPTU - Município de Praia Grande - Arrematação de imóvel em hasta pública e pretendida declaração de inexistência de relação jurídico-tributária entre as partes no período anterior àquele fato - Sentença de procedência - Pretensão municipal à reforma do decisório singular por alegada ausência de interesse de agir, suposta responsabilidade tributária do arrematante por débitos já existentes e falta de intimação da Fazenda em caso de alienação em hasta pública - Improcedência - Interesse de agir consubstanciado na pretendida declaração de inexistência de relação jurídico-tributária - Arrematação, por sua vez, que constitui forma de aquisição originária da propriedade imóvel, surgindo a obrigação tributária do arrematante a partir, tão somente, da alienação judicial, na condição de contribuinte - Observância do parágrafo único do art. 130 do CTN - Impossibilidade de se condicionar previsão legal de hipótese de irresponsabilidade tributária, sob pena de ofensa ao Princípio da Legalidade Tributária - Falta de previsão legal, ademais, à intimação da Fazenda para integrar autos de arrematação - Sentença mantida - Sucumbência recursal - Apelação não provida.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pela Municipalidade de Praia Grande em face de r. sentença (fls. 138/140) que, em Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-Tributária com Pedido de Tutela de Urgência contra ela ajuizada por Sergio Marques da Silva, julgou procedentes os pedidos formulados “... *para DECLARAR a inexistência de relação jurídico-tributária do demandante com o imóvel*”



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*descrito na inicial...*”, por ele adquirido em hasta pública, “... *em relação ao período anterior à arrematação do bem...*”, extinguindo o feito com resolução de mérito, a teor do art. 487, I, do Código de Processo Civil, e condenando a requerida ao pagamento de “... *eventuais despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais...*”, estes fixados “... *em 10% (dez por cento) do valor da causa, nos termos do § 8º, do art. 85, do CPC, sobre os quais incidirão correção monetária e juros legais...*”, tudo “... *em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, 'ex vi' dos incisos do § 2º do art. 85 do mesmo diploma legal...*”.

Inconformada, a recorrente acena, à guisa de preliminar, com a ausência de interesse de agir do ora apelado, ao argumento de que o mesmo não comprovou a recusa fazendária em lhe fornecer pretendida certidão negativa de débitos tributários. *De meritis*, enfatiza que uma detida análise do edital de praça encartado a fls. 20 “... *permite identificar a expressa menção a respeito da existência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel...*” em comento, inclusive com a indicação do respectivo montante, a viabilizar a “... *cobrança dos débitos pela Fazenda, ante a interpretação sistemática e teleológica a ser conferida aos artigos 130, parágrafo único e 186, 'caput', ambos do Código Tributário Nacional...*”; dívida essa ao encargo do arrematante, “... *no esteio da jurisprudência consolidada do E. Superior Tribunal de Justiça...*”. Sustenta, outrossim, que, nos casos de arrematação de imóveis que possuam débitos tributários, “... *a intimação da Fazenda Municipal é 'conditio sine qua non' de procedibilidade da hasta pública, com vistas a resguardar o regramento contido no artigo 186 do CTN, o que não ocorreu...*”, assim se afrontando, também, o teor do art. 25 da Lei de Execução Fiscal. Ao final, requer o provimento ao apelo e reforma da sentença atacada com vistas ao “... *acolhimento da preliminar de ausência de interesse de agir (CPC, art. 485, IV e VI)...*” ou, subsidiariamente, à improcedência do “... *pedido deduzido na exordial...*”, postulando, ainda, “...



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*o prequestionamento explícito dos dispositivos citados, para eventual interposição de Recursos Especial e/ou Extraordinário...*” (fls. 145/158).

O tempestivo recurso foi recebido, regularmente processado e contra-arrazoado nos termos de fls. 165/169, subindo, assim, os autos.

### É O RELATÓRIO.

Extrai-se dos autos digitais, como bem sintetizado no r. decisório combatido (fls. 138), que:

*“Sergio Marques da Silva, (...), propôs 'AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA TRIBUTÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA' em face do Município de Praia Grande (...).*

*Narra o autor que adquiriu, em hasta pública, o imóvel descrito na inicial. Afirma, contudo, que o Poder Público recusou a expedição de Certidão Negativa de Débitos Tributários, pois a parte ré insiste em cobrar débitos anteriores à aquisição do arrematante. Assim, requer a concessão de tutela provisória de urgência para que seja determinada a suspensão da exigibilidade do crédito tributário, e, ao final, a procedência dos pedidos, para que seja declarada a inexistência de relação jurídico-tributária entre as partes em relação ao período anterior à compra do imóvel.*

*Vieram os documentos de fls. 11/64.*

*Decisão de fls. 72/73 indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada.*

*Devidamente citado, o réu apresentou contestação de fls. 82/93, rechaçando as pretensões do autor. Alega, preliminarmente, que falta interesse de agir ao demandante. No mérito, afirma que havia menção expressa, no edital, acerca da existência de débitos tributários, devendo ser aplicado o entendimento firmado no REsp nº 799.666/RJ.*

*Réplica de fls. 124/131, com documentos de fls. 132/133.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Despacho de especificação de provas de fl. 134, em relação ao qual nenhuma das partes se manifestou (fl. 137) (...).”*

Sobreveio, então, a r. sentença de procedência da ação alhures referida, objeto do recurso que se passa a analisar.

Pois bem.

Não prospera, em verdade, o inconformismo, em qualquer de seus aspectos.

De ausência de interesse de agir não há, por certo, cogitar-se.

Não se voltou, a demanda ajuizada, à obtenção de certidão negativa de débitos tributários, mas, sim, à declaração de inexistência de relação jurídico-tributária do demandante com o imóvel descrito na inicial relativamente ao período anterior à arrematação do bem, de maneira a tornar irrelevante a não comprovação da recusa fazendária em lhe fornecer mencionado documento.

Tocante ao mérito, bem verdade que, ao tratar da responsabilidade dos sucessores, o Código Tributário Nacional preconiza que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e os relativos às taxas referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Tais débitos constituem obrigação *propter rem*, visto que, em regra, acompanham o imóvel independentemente da transmissão da propriedade.

Todavia, o art. 130 do CTN preservou, em seu parágrafo único, o arrematante de imóvel em hasta pública, ao dispor que: ***“No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”***.

Tal modalidade de arrematação, portanto, tem o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o imóvel em face do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arrematante, transferindo-o livre e desembaraçado dos encargos tributários existentes até a data da arrematação. O seu preço é que deve garantir os créditos existentes e distribuídos com observância da anterioridade das penhoras.

Eventuais credores, assim, devem buscar a satisfação de seus créditos junto ao preço obtido na hasta pública realizada, respeitada a ordem de preferência do art. 186 do CTN.

Convém asseverar, também, que, se o preço alcançado na arrematação e que sobejar após o pagamento dos credores que têm preferência sobre o município não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante ficará responsável pelo eventual saldo. Nessa hipótese, será cabível o ajuizamento de execução fiscal para cobrança do saldo remanescente em face do antigo proprietário, possuidor ou titular de domínio útil sobre o bem objeto da exação, 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.

Significa dizer que a arrematação de bem imóvel em hasta pública é considerada, em que pese respeitável posição doutrinária em sentido diverso, como **aquisição originária**, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

Entendimento diverso poderia inviabilizar as arrematações de imóveis em hasta pública e não encontra respaldo em lei.

Ao amparo dessas afirmações, os seguintes julgados do E. Superior Tribunal de Justiça:

**“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU SOBRE IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO QUE OCORRE SOBRE O PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**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 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,



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

*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, 1ª Turma, DJe 07.10.2009 - g.n.)*

**“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL DE IPTU. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUBROGAÇÃO NO PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO ARREMATANTE ENCARGO OU RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA PENDENTE.**

*1. Ainda que o preço alcançado na arrematação do bem seja insuficiente para a quitação do débito tributário, o arrematante não poderá ser responsabilizado por dívidas contraídas por outrem, conforme a literalidade do parágrafo único do art. 130 do CTN. Precedentes: AgRg no Ag 1246665/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira turma, DJe 22/04/2010; REsp 954.176/SC, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Segunda turma, DJe 23/06/2009.*

*2. Agravo regimental não provido.”*

*(AgRg no AREsp 132083/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 05.09.2012 - g.n.)*

**“EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - ARREMATÇÃO DE BEM IMÓVEL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ARREMATANTE - APLICAÇÃO DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. 1. A arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, de maneira que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. 2. Agravo regimental não provido.”(AgRg no Ag 1225813/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe 08.04.2010 - g.n.)*

De outra parte, 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 art. 130 para casos como o presente. Ao fazê-lo, aliás, o edital afasta indevidamente da hasta pública outros interessados com menor conhecimento jurídico e que desconhecem as regras do CTN.

Conforme preconiza o art. 146, III, “b”, da Constituição Federal, cabe à lei complementar estabelecer normas gerais em matéria tributária, também no tocante à **obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários**, devendo se observar, ademais, o disposto no artigo 97, III, do Código Tributário Nacional, *in verbis*:

*“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 artigo 52, e do seu sujeito passivo;*

*(...).” (g.n.)*

Nesse diapasão, não podendo dispor acerca de matéria reservada à lei complementar, o edital de hasta pública não pode alterar o sujeito passivo das obrigações tributárias, quer ampliando as hipóteses de responsabilidade, quer afastando hipótese de irresponsabilidade pelo pagamento do tributo, sob pena de afronta ao Princípio da Legalidade Tributária.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O edital - que não tem natureza de lei, mas de **oferta pública** - vincula-se aos parâmetros previamente estabelecidos em lei, de maneira que, tendo o CTN previsto regra de irresponsabilidade tributária e inexistindo norma do mesmo *status* que a excepcione, nem mesmo previsão expressa em edital poderia, a rigor, fazê-lo.

Pertinente, sobre o tema, o seguinte julgado desta E. Corte Paulista:

*“Ação repetitória. Imóvel adquirido em hasta pública. Débitos fiscais anteriores à aquisição. Os créditos tributários sub-rogam-se no respectivo preço. Arrematado o bem em hasta pública, não há responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à aquisição, pois a transferência do bem se dá de forma livre e desembaraçada, consoante entendimento sedimentado na jurisprudência. Inteligência do artigo 130 do CTN. A fazenda pode perseguir seu crédito fiscal em face dos então proprietários. Não há lastro, entretanto, a respaldar o acionamento do arrematante para esse propósito. No mais, vale lembrar que, segundo o art. 146, III, 'b' da Constituição Federal, compete à lei complementar estabelecer normas gerais de direito tributário, sobretudo no que concerne às obrigações tributárias. **Acrescente-se que o próprio CTN não traz qualquer ressalva à inaplicabilidade da regra em comento no caso de constar no edital da hasta pública informações sobre a existência de débitos fiscais.** Sentença mantida nos termos facultados pelo artigo 252 do Regimento Interno desta Corte de Justiça. Nega-se provimento ao recurso.”* (Apelação nº 1014252-59.2016.8.26.0477, j. 08/02/2018, data de registro: 19/02/2018) (g.n.).

Ainda que assim não fosse, percebe-se que nem sequer consta expressamente, do edital em comento, que o arrematante assumiria o passivo tributário do imóvel. E, como já decidido:

*“Apelação - Mandado de Segurança - Arrematação - Imóvel adquirido em hasta pública - Direito assegurado ao arrematante de receber o imóvel isento de tributos lançados*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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 data da 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.” (Apelação nº 1032619-45.2016.8.26.0053, j. em 14/09/2017, data de registro: 14/09/2017, g.n.).*

Igualmente oportuna a jurisprudência desta C.

14ª Câmara de Direito Público sobre o essencial aqui abordado, *in verbis*;

*“APELAÇÃO - Declaratória de inexigibilidade de débito tributário - IPTU - Exercícios de 1991 a 2006. (...) O arrematante não responde pelas dívidas do imóvel anteriores à arrematação. Inteligência do art. 130, parágrafo único, do CTN. Sentença mantida. Apelo desprovido. (...)” (Apelação nº 0365062-02.2009.8.26.0000 - Rel. Des. João Alberto Pizarini - j. 27.02.2014).*

*“Apelação. Embargos à execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 1999 a 2003. Imóvel arrematado em hasta pública em outubro de 2004. Dívida anterior à arrematação. Sub-rogação sobre o respectivo preço. Inexistência de responsabilidade do adquirente por débitos anteriores à arrematação. Inteligência do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (...) Sentença mantida. Recurso denegado.” (Apelação nº 0169482-68.2008.8.26.0000 - Rel. Des. Geraldo Xavier - j. 13.02.2014).*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com relação, por outro lado, à suposta ausência de intimação da Fazenda Pública, igualmente sem razão a apelante.

Com efeito, para a realização da hasta pública, basta a publicação de edital nos termos dos artigos 884 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015, não havendo qualquer menção à necessidade de intimação pessoal da Fazenda Pública.

Não bastasse, é de se frisar que qualquer nulidade no processo de execução deve ser arguida nos seus próprios autos, cabendo na presente Ação Declaratória apenas a análise da responsabilidade tributária do ponto de vista do arrematante, que, como explanado acima, é inexistente. Desse teor:

*“APELAÇÃO. Ação declaratória de relação jurídica. Imóvel arrematado em hasta pública. O arrematante não responde pelos débitos tributários relativos ao IPTU anteriores à arrematação. Inteligência do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN. A irregularidade da falta de intimação da Fazenda Pública deverá ser discutida nos autos em que a arrematação foi realizada – Deram provimento ao recurso, para julgar procedente a ação nos termos do pedido formulado no item 62 da inicial, com inversão dos ônus da sucumbência.”* (Apelação Cível nº 0016081-79.2011.8.26.0053, Relator Des. Osvaldo Capraro; Data do julgamento: 14/06/2012; Data de registro: 28/06/2012).

De rigor, destarte, a manutenção da r. sentença atacada.

À vista do disposto no § 11 do art. 85 do CPC/2015 e do trabalho da patrona do recorrido que se vê digitalizado a fls. 165/169, majoram-se os honorários advocatícios, bem arbitrados em Primeira Instância no patamar mínimo legal, em 1 (um) ponto percentual (1%),



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

totalizando uma condenação, a esse título, em **11%** (onze por cento) do valor da causa.

À guisa de arremate, consideram-se prequestionados os artigos legais e constitucionais mencionados, com a ressalva de que o v. Acórdão não está obrigado a discursar sobre todos os dispositivos de lei reportados.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

**Silvana M. Mollo**  
Relatora