



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000605035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2180660-18.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante -- LTDA., são agravados DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 8160

Agravo de Instrumento nº 2180660-18.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: -- Ltda. (impetrante)

Agravado: Município de São Paulo

Interessado: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo (autoridade impetrada)

Ementa: Agravo de instrumento – Mandado de Segurança – Acordo de parcelamento (PPI 2024) – Dívidas tributárias anteriores à arrematação do imóvel, objeto da exação Município de São Paulo – Decisão que indeferiu a liminar Insurgência do executado – Cabimento – Inteligência do disposto no art. 130 do CTN – Norma que afasta a responsabilidade do arrematante quanto aos débitos anteriores diante da sub-rogação sobre o preço alcançado pelo imóvel – Impossibilidade de inclusão dos aludidos débitos no acordo de parcelamento, admitido, contudo, os débitos posteriores à execução – Decisão reformada - Recurso provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por -- **Ltda.** no curso do mandado de segurança nº1040912-23.2024.8.26.0053, que impetrou contra o Sr. **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo**, tendo por objeto, em resumo, a concessão da *“segurança, confirmando a medida liminar, para assegurar o direito líquido e certo da Impetrante referente a desvinculação dos débitos tributários pretéritos à arrematação do adastro dos imóveis (SQL nº 032.001.0055-9 e 032.001.0046-1), possibilitando a emissão da certidão negativa de débitos imobiliários, porquanto (i) a arrematação é uma forma originária de aquisição da propriedade, (ii) no parágrafo único do art.130 do CTN, há previsão de que no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre no respectivo preço, ou seja, o adquirente recebe o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da praça, e, ainda, não se está aqui falando em extinção do crédito tributário, posto que o débito remanesce em face do anterior proprietário e*

2

deste deve ser cobrado, mas sim em fazer seja retratado ao imóvel sua real situação fiscal, qual seja, a de que não pende sobre ele (imóvel) qualquer débito fiscal anterior à arrematação judicial, restando clarividente a necessidade de desvinculação dos débitos do cadastro de contribuinte (SQL nº032.001.0055-9 e 032.001.0046-1)”. Alegou, para tanto, estar na iminência de sofrer graves prejuízos em decorrência da manutenção dos débitos no cadastro dos dois imóveis, vez que firmou contrato de compra e venda referente aos mesmos, prevendo que deverão ser entregues livres de quaisquer ônus e com as respectivas certidões negativas (incluindo a de débitos imobiliários). Ademais, considerando que possui outros débitos de IPTU posteriores à arrematação e precisa entregar o imóvel livre e quaisquer ônus, planeja parcelar todos os débitos de IPTU posteriores à arrematação através do PPI, cujo término para adesão ao parcelamento é 28/06/2024. Por isso, até a data final de parcelamento administrativo (28/06/2024), precisa que seja dada baixa nos débitos anteriores à arrematação no cadastro dos imóveis, sob pena destes serem indevidamente incluídos no parcelamento, conforme se comprova pela simulação de parcelamento juntado com a inicial. Com efeito, a questão vertida nos presentes autos cinge-se a necessidade de o impetrado proceder a baixa dos débitos não só no que tange ao arrematante e sucessores, mas sobretudo aos débitos que continuam vinculados ao cadastro dos dois imóveis. Requereu, liminarmente, a determinação para que a impetrada proceda a baixa/desvinculação dos débitos anteriores à arrematação do cadastro dos imóveis da Impetrante (SQL nº032.001.0055-9 e 032.001.0046-1) DENTRO DE 48 HORAS, vez que o prazo para a Impetrante aderir ao Programa de Parcelamento municipal encerra-se em 28/06/2024 e os débitos anteriores estão sendo indevidamente incluídos no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcelamento, devendo ser fixada multa diária no caso de descumprimento da determinação judicial, diante da presença do perigo da demora consubstanciado no fato de que (i) a Impetrante já vendeu o imóvel (contrato assinado em 30/04/2024) e precisa entregá-lo livre de quaisquer ônus e com a certidão negativa de débitos imobiliários, bem como (ii) possui débitos de IPTU posteriores a arrematação que planeja parcelar no PPI, cujo término para adesão é 28/06/2024, bem como a probabilidade do direito, vez que não há sucessão tributária em caso de arrematação judicial pois não se estabelece relação jurídica alguma entre o anterior proprietário e o arrematante, tratando-se de forma de

aquisição originária da propriedade, e cujo valor da arrematação sub-roga-se no preço, com base no parágrafo único do art. 130 do CTN (fls.1/19). Juntou documentos (fls.20/862).

Naqueles autos, ao apreciar o pedido liminar, em resumo, o juízo decidiu pelo seu indeferimento (fls.863).

Discordando da r. Decisão de fls.863, o impetrante interpôs recurso sustentando, em síntese, os argumentos e fundamentos jurídicos já declinados na inicial da ação mandamental, em especial por estar devidamente demonstrado o seu direito líquido e certo em ver afastados os débitos anteriores à arrematação do cadastro dos imóveis de SQL nº032.001.0055-9 e nº032.001.0046-1, no prazo de até 48 horas, pois pretende aderir ao PPI que encerra-se em 28/06/2024 e os débitos anteriores estão sendo indevidamente incluídos, além de já ter firmado contrato de venda e compra dos referidos bens em 30/04/2024) e precisa entregá-los livres de quaisquer ônus e com as certidões negativas de débitos imobiliários. Requereu, liminarmente, a antecipação da tutela recursal, *“nos termos do art. 1.019, I, do CPC, para determinar que a Agravada/Impetrada proceda a desvinculação dos débitos anteriores à arrematação do cadastro dos imóveis da Agravante (SQL nº 032.001.0055-9 e 032.001.0046-1) dentro do prazo de 48 horas, diante da comprovada probabilidade de provimento do recurso e perigo da demora”* e, ao final, o provimento do agravo para reformar a r. decisão agravada, tornando definitiva a tutela recursal liminar para determinar que a Impetrada proceda a baixa/desvinculação dos débitos anteriores à arrematação do cadastro dos imóveis da Agravante (SQL nº032.001.0055-9 e 032.001.0046-1), dentro de 48 horas, vez que o prazo para a Agravante aderir ao Programa de Parcelamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

municipal encerra-se em 28/06/2024 e os débitos anteriores estão sendo indevidamente incluídos no parcelamento, devendo ser fixada multa diária no caso de descumprimento da determinação judicial (fls.1/17 do agravo).

A tutela antecipada recursal foi deferida às fls.889/895.

Contraminuta, fls.898/899.

Recurso tempestivo e preparado (fls.18/19).

É o relatório.

4

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o agravo de instrumento.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, o recurso merece provimento.

Como é cediço, a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, sendo que os débitos de IPTU e demais taxas incidentes sobre os imóveis levado à praça e anteriores à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, conforme determina o artigo 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, 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 subrogação ocorre sobre o respectivo preço.

Depreende-se, pois, do dispositivo acima, que o arrematante não é responsável pelos débitos anteriores à arrematação, devendo, receber o imóvel livre de ônus tributários.

Neste sentido, o entendimento do E. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA AO ARREMATANTE EM RELAÇÃO AO PERÍODO ANTERIOR À ARREMATAÇÃO. 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)

Referido dispositivo legal não permite qualquer ressalva, não podendo eventual previsão editalícia se sobrepor à lei complementar.

Pensar em contrário dificultaria à arrematação de imóveis em hasta pública, diminuindo a oferta de lances, bem como o deslinde da ação executiva.

Ademais, conforme ressaltado pelo E. Des. Ricardo Chimenti, em voto proferido na Apelação Cível nº 1063428-42.2021.8.26.0053, j. em 25/07/2022, "o edital - que não tem natureza de lei, mas de oferta pública - vincula-se, pelo princípio da legalidade administrativa, 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 fazê-lo",

Quanto à impossibilidade de transferência da responsabilidade pelos débitos tributários ao arrematante, ainda o precedente dessa E. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de segurança Débitos de ITBI, IPTU e COSIP constituídos anteriormente à arrematação –



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Subrogação 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 – Decisão agravada que concedeu a liminar pleiteada tão somente para obstar a
cobrança dos débitos impugnados – Pedido para a concessão plena da liminar, inclusive quanto a seus efeitos secundários (baixa do nome da agravante de cadastros de inadimplentes, expedição de certidões de regularidade fiscal etc.) – Possibilidade – Probabilidade do direito que, sendo suficiente para conceder a parte principal do pedido (impedimento de atos executórios), também o é para o mero reconhecimento de seus consectários lógicos RECURSO PROVIDO.
 (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2181695-81.2022.8.26.0000; 18ª Câmara de Direito Público; Rel. Henrique Harris Júnior; j. 27 de outubro de 2022). (destaquei)

Assim, nos termos da legislação aplicável ao caso, tem-se que, com a aquisição do bem imóvel em hasta pública, a sub-rogação do crédito tributário recairá sobre o respectivo preço, recebendo o arrematante o imóvel livre de qualquer ônus tributários anteriores à arrematação. Tal regra não pode ser excepcionada, devendo o edital subordinar-se a ela, sendo ineficaz qualquer alteração da definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias ou a responsabilidade por elas que contrariem as disposições do CTN.

Deste modo, o inconformismo recursal merece acolhimento para reformar a r. decisão de fls.863, confirmando a liminar de fls.889/895, para determinar que a autoridade impetrada proceda a desvinculação dos débitos referente aos fatos geradores anteriores à expedição da carta de arrematação (28/05/2015) dos cadastros dos imóveis da Agravante de SQL nº032.001.0055-9 (Matrículas nº105.604 e nº33.451) e de SQL nº032.001.0046-1 (Matrícula nº123.511 e nº21.522), cujos débitos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não poderão (I) obstar a expedição das respectivas CND (artigo 130 e parágrafo único do CTN), bem como (II) obstar e nem ser inseridos no PPI 2024 (fls.862).

Deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC, pois ausente o arbitramento de verba honorária na r. decisão agravada.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação

numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. ⁷

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, nos termos acima consignados.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO