

DÍVIDAS DE IPTU NA ARREMATACÃO DE IMÓVEL

PARECER JURÍDICO

O **Código Tributário Nacional**, em seu **art. 130, parágrafo único**, trata da responsabilidade por imóveis adquiridos em leilão com impostos atrasados:

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 pelas prestações 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 sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”.

No **Código de Processo Civil**, complementa que:

Art. 1.116: “Efetuada a alienação e deduzidas as despesas, depositar-se-á o preço, ficando nele sub-rogados os ônus ou responsabilidades a que estiverem sujeitos os bens.

Parágrafo único: Não sendo caso de se levantar o depósito antes de 30 (trinta) dias, inclusive na ação ou na execução, o juiz determinará a aplicação do produto da alienação ou do depósito, em obrigações ou títulos da dívida pública da União ou dos Estados”.

Segundo o Exmo. Sr. **Ministro Cordeiro Guerra**, AC. da 2ª T. do STF:

"Não é certo, nem legítimo, pracear o Estado um bem, receber o preço da arrematação, e exigir do arrematante que responda, também, sobre os débitos do executado. O arrematante não está obrigado a pagar os tributos incidentes sobre o imóvel arrematado, para obter a expedição da Carta de Arrematação, uma vez que o preço depositado responde pelos impostos e taxas devidos”.

Em conformidade com o que diz **Hugo de Brito Machado**, respeitável tributarista, referindo-se ao art. 130, do CTN:

“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”.

Já os imóveis gravados por **hipotecas**, recebem o seguinte tratamento pelo **Código Civil Brasileiro** em seu **artigo 1.499**:

Art. 1.499: “A hipoteca extingue-se:

- I. Pela extinção da obrigação principal;
- II. Pelo perecimento da coisa;
- III. Pela resolução da propriedade;
- IV. Pela renúncia do credor;
- V. Pela remição;
- VI. Pela arrematação ou adjudicação”.

A Arrematação extingue a hipoteca, contanto que o credor hipotecário tenha sido intimado da realização da praça, posto que tem conteúdo de aquisição originária, livre dos ônus. Execução. Arrematação. Extinção da hipoteca. Intimado o credor hipotecário da realização da praça, a arrematação produz o efeito de extinguir a hipoteca. Art. 1.499, VI, do CC/2002. Inclusive imóveis do SFH. (STJ, Resp 36.757/SP, 4ª Turma, DJU de 05.09.1994).

Logo, se a transmissão do imóvel se opera em hasta pública, o arrematante escapa do rigor do art. 130 do CTN, pois a sub-rogação se dá pelo preço por ele depositado. Portanto, responde o preço pelos tributos devidos, passando o bem livre ao domínio de quem o arrematou.

Extraído do sítio do **Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região** - 26 de Junho de 2007:
IPTU DE IMÓVEL ADJUDICADO DEVE SER PAGO POR ANTIGO PROPRIETÁRIO
 A 7ª Câmara do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região deu provimento parcial a agravo de petição de exequente em processo movido contra empresa de comércio de medicamentos, determinando que a executada pague os débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de imóvel adjudicado pelo trabalhador. A empresa deve pagar os débitos de IPTU relativos ao período anterior à adjudicação [ato pelo qual a propriedade do bem penhorado é transferida ao exequente]. "Na adjudicação de bem imóvel, o crédito tributário a ele não se vincula, sendo do antigo proprietário a responsabilidade pelo Imposto Predial e Territorial Urbano até a data em que o bem foi adjudicado", argumentou, em seu voto, a juíza Gisela Rodrigues Magalhães de Araújo e Moraes, relatora da matéria. "Entendimento contrário acarretaria o recebimento, pelo exequente, de valor inferior ao total do seu crédito trabalhista", complementou.

Extraído de: Poder Judiciário do Rio Grande do Norte - 29 de Fevereiro de 2012

Decisão nega mudança de titular em dívida

Ao julgar a Apelação Cível (nº xxxxxxxx, O TJRN manteve a sentença inicial que não autorizou o redirecionamento da execução fiscal (IPTU) para o novo proprietário de um imóvel, em Natal. A decisão manteve, assim, precedentes da Corte e seguiu a **Súmula 392 do STJ**.

O ente público argumentou, em seu recurso que é possível o redirecionamento da execução fiscal pois a responsabilidade do adquirente de imóvel com débito de IPTU está prevista em lei (artigos 34, 128, 130, caput, 131, I e 147 todos do CTN).

Deveria o Fisco lavrar outro auto de lançamento, o qual geraria a ineficácia do lançamento realizado contra o anterior responsável e, conseqüentemente, tornaria sem efeito a Cadastro na Dívida Ativa respectiva, bem como a presente execução manejada com alicerce nesta última, surgindo a necessidade do ajuizamento de uma outra ação em desfavor do novo sujeito passivo tributário, ressalta o relator do processo, desembargador Osvaldo Cruz.

A decisão considerou que "A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA), quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução" (Súmula 392 do STJ).

Decisão do STJ - REsp 1179056/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/10/2010, DJe 21/10/2010:

“....

2. Arrematação e adjudicação são situações distintas, não podendo a analogia ser aplicada na forma pretendida pelo acórdão recorrido, pois a adjudicação pelo credor com dispensa de depósito do preço não pode ser comparada a arremate por terceiro.

3. **A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta.** Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008.

4. O adquirente só deixa de ter responsabilidade pelo pagamento do débitos anteriores que recaiam sobre o Bem, se ocorreu, efetivamente, depósito do preço, que se tornará a garantia dos demais credores. De molde que o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, **encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade.**

5. Por sua vez, **havendo a adjudicação do imóvel, cabe ao adquirente (credor) o pagamento dos tributos incidentes sobre o Bem adjudicado, eis que, ao contrário da arrematação em hasta pública, não possui o efeito de expurgar os ônus obrigacionais que recaem sobre o Bem.**

6. **Na adjudicação, a mutação do sujeito passivo não afasta a responsabilidade pelo pagamento dos tributos do imóvel adjudicado, uma vez que a obrigação tributária propter rem (no caso dos autos, IPTU e taxas de serviço) acompanha o Bem, mesmo que os fatos imponíveis sejam anteriores à alteração da titularidade do imóvel (arts. 130 e 131, I, do CTN).**

7. À luz do decidido no **REsp 1.073.846/SP**, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe **18.12.2009**: "os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato imponible encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações *propter rem*, impondo-se sua assunção a todos aqueles que sucederem ao titular do imóvel." Recurso especial provido.

Portanto, compartilhamos o entendimento de que **em se tratando de arrematação de bem imóvel, o crédito tributário não se vincula ao imóvel, pertencendo ao proprietário anterior a responsabilidade pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, até a data em que o bem foi arrematado.**

GERSON RODRIGUES – advogado - OAB/SP 111.387
LUIZ EDUARDO FERRARI – advogado - OAB/SP 266.857

Jan/2013



RODRIGUES & FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS - CNPJ 14.860.042/0001-07

Av. Antártico, nº 464 – Jd. do Mar – S.B.Campo – S.P
CEP: 09726-150 - Tel. 4362-4752 - Cel. 9- 9987-0993
e-mail: contato@rf-associados.adv.br