

## Comprador de imóvel em leilão não responde por dívida de IPTU

TJ-SP muda de entendimento e deixa de aplicar determinação de editais

Por Adriana Aguiar, Valor — São Paulo

19/07/2021 20h15 · Atualizado há 27 minutos



Foto: Silvia Zamboni/Valor

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) mudou de entendimento e tem livrado quem compra **imóvel em leilão** de quitar dívidas anteriores de **IPTU**, mesmo que o edital tenha previsão de pagamento. Há julgados nesse sentido nas três câmaras de direito público que julgam o assunto.

Em geral, nas aquisições via leilão judicial, a responsabilidade por dívidas de IPTU anteriores à arrematação segue o que está previsto no edital. Se constar que os débitos serão do arrematante, ele deverá fazer a quitação integral dos valores em aberto para poder prosseguir com a aquisição e averbação da transferência.

Julgados mais antigos do TJ-SP mantinham a previsão dos editais. Outros tribunais e mesmo o Superior Tribunal de Justiça (STJ) têm decisões nesse sentido. Porém, passou a prevalecer na Corte paulista o entendimento de que deve ser seguido o que estabelece o Código Tributário Nacional (CTN). Julgam nesse sentido a 14ª, 15ª e a 18ª Câmaras de Direito Público.

O artigo 130, parágrafo único, do CTN determina que, nas aquisições por meio de leilão judicial, os débitos de IPTU sub-rogam-se no respectivo preço. Ou seja, o arrematante só deve desembolsar o valor do lance e nada mais.

“Os novos julgados do TJ-SP são importantes. Além de propiciarem uma economia tributária expressiva, validam uma tese que até então não era aceita pelos tribunais”, diz **Bruno Sigaud**, do Sigaud Advogados. “Praticamente todos os imóveis levados a leilão têm dívida de IPTU. A depender do imóvel, milionária. Há débitos de R\$ 5 milhões, R\$ 6 milhões.”

Na cidade de São Paulo, a dívida de IPTU chegou a **R\$ 5,5 bilhões** nos últimos três anos (de 2018 a 2020), segundo a assessoria de imprensa da prefeitura. As alíquotas de IPTU variam entre os municípios, **de 1% a 1,5%** sobre o valor venal do imóvel, por ano. Em São

Paulo, é de 1% para residências e 1,5% para outros tipos de imóveis.

Uma das decisões, da 18ª Câmara de Direito Público do TJ-SP, favorece uma construtora que arrematou um imóvel em leilão. Em abril, os desembargadores negaram recurso apresentado pela Prefeitura de São Paulo e foram unânimes ao entender que a empresa não deveria responder pela dívida de IPTU (apelação nº 1000782-30.2020.8.26.0053).

O relator do caso, desembargador Henrique Harris Júnior, afirma em seu voto que, “em que pese o artigo 686, IV, do CPC [Código de Processo Civil] apontar que o edital de hasta pública deverá conter a menção da existência de ônus que recai 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”**

— Desembargador do TJ-SP Henrique Harris Júnior

Para o desembargador, “a arrematação tem o efeito de extinguir os ônus tributários que incidem sobre o imóvel arrematado”. E acrescenta: “Além disso, o CTN é lei especial em relação ao CPC e sobre ele prepondera”.

A 14ª Câmara de Direito Público do TJ-SP também seguiu a mesma linha, em caso julgado em novembro de 2020 (apelação nº 1014309-83.2019.8.26.0053). Por maioria dos votos, os desembargadores acolheram recurso de dois arrematantes de imóvel em leilão contra exigência da Prefeitura de São Paulo.

Segundo o relator do caso, Octavio Machado de Barros, “o arrematante recebe o imóvel livre e desembaraçado dos encargos fiscais devidos até a data da expedição da carta de arrematação, pois esta tem o efeito de extinguir tais ônus sobre o bem imóvel arrematado”.

Dois compradores de um imóvel também conseguiram decisão favorável, na 15ª Câmara do TJ-SP. O IPTU é exigido pela Prefeitura de Praia Grande. No entendimento da relatora, desembargadora Silvana Malandrino Mollo, como o arrematante deve quitar o valor assumido em leilão, sem qualquer dívida tributária, “o seu preço é que deve garantir os créditos existentes e distribuídos com observância da anterioridade das penhoras”.

Eventuais credores, acrescenta a relatora, “devem buscar a satisfação de seus créditos junto ao preço obtido na hasta pública realizada, respeitada a ordem de preferência do artigo 186 do CTN” (apelação cível nº 1000483-42.2020.8.26.047).

O advogado Marcelo Terra, coordenador do Conselho Jurídico da Presidência do Secovi-SP, sindicato que reúne empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis, afirma que as decisões são importantes para investidores que buscam oportunidades de negócios, compradores particulares e empresas do setor imobiliário, que adquirem terrenos para investir. “O arrematante fica com a tranquilidade e a segurança jurídica de não ter surpresas”, diz.

É muito comum, acrescenta, haver previsões em edital para responsabilizar o arrematante pelas dívidas antigas de IPTU. “E quando um imóvel vai a leilão é porque realmente o proprietário está em situação difícil. Raramente é leilado sem dívida de IPTU”, afirma Terra.

Em nota, a Prefeitura de São Paulo diz que “está em concordância com o Superior Tribunal de Justiça que, em suas últimas decisões sobre o tema, deu sentido de que a previsão expressa em edital da responsabilidade tributária do arrematante pelos débitos de IPTU

anteriores à arrematação não viola o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional". Procurada, a Prefeitura de Praia Grande não deu retorno até o fechamento da edição.

## Conteúdo Publicitário

Links patrocinados por [taboola](#)

LINK PATROCINADO

**Confira: VOLVO XC60 2018/2018**

WEBMOTORS

LINK PATROCINADO

**Melhor preço de papel higiênico sem precisa sair de casa. Um novo jeito de fazer supermercado.**

SHOPPER.COM.BR

LINK PATROCINADO

**Chuva, vento e frio! Nada disso incomoda quem usa essa jaqueta**

OFERTEEI

LINK PATROCINADO

**A máquina mais eficiente da Europa acaba de chegar em São Paulo**

MAXSHAVE

LINK PATROCINADO

**Bota Caterpillar em couro legítimo**

TÊNIS CATERPILLAR

LINK PATROCINADO

**Jovem de São Paulo viraliza na web com seus truques para queimar gordura localizada!**

DR. ZERO PESO

## Conteúdo Publicitário

**Pessoa que faria demonstração da fraude na urna eletrônica está com covid, diz Bolsonaro**

VALOR INVESTE

**Picape Ford F-150 elétrica já tem 70 mil reservas (e custa menos que uma Ranger)**

UM SÓ PLANETA

**Isabella Santoni virou defensora ambiental com o surfe: "O mundo está sofrendo"**

UM SÓ PLANETA

## Comentários

Os comentários são de responsabilidade exclusiva de seus autores e não representam a opinião deste site. Se achar algo que viole os **termos de uso**, denuncie. Leia as **perguntas mais frequentes** para saber o que é impróprio ou ilegal.

Acesse sua Conta Globo e participe da conversa

Entre e Participe da Conversa

Mais novos ▾

Ainda não há comentários. Seja o primeiro a comentar.



## Justiça dos EUA determina 1ª condenação criminal por invasão do Capitólio

Paul Hodgkins, da Flórida, foi sentenciado a 8 meses de prisão por sua atuação na invasão do Capitólio, em 6 de janeiro; seu julgamento pode servir de base para outros casos

19/07/2021 20:39 — Em Mundo



## Após sofrer suposto calote, Mudrovitsch desiste de defender Eike Batista

O empresário nega que tenha rompido com os advogados anteriores por falta de pagamento

19/07/2021 20:32 — Em Legislação



## CPI da Covid quer ouvir Sachsida, auxiliar de Paulo Guedes

Secretário de Política Econômica do Ministério da Economia defendeu a imunidade de rebanho como forma de combate à pandemia sem consultar a Saúde

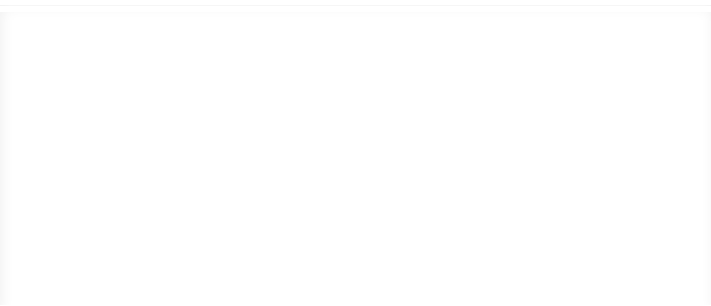
19/07/2021 20:27 — Em Política



## Brasil registra 615 mortes por covid-19 em 24 horas

Segundo levantamento feito pelo consórcio de veículos de imprensa nesta segunda-feira (19), o total de óbitos provocados pelo novo coronavírus subiu para 542.877

19/07/2021 20:18 — Em Brasil



## Vale diz que compensação por Mariana não será repactuada

19/07/2021 20:12 — Em Empresas



## Ipiranga prevê alta de 1% no consumo de combustíveis no Brasil em 2021 sobre 2019

Forte safra agrícola e aumento do transporte de produtos industrializados são vistos como principais fatores para o crescimento

19/07/2021 20:08 — Em Empresas



## Governo cria rede para combater incidentes cibernéticos

Ministérios e órgãos envolvidos podem trocar informações entre si, mas têm o dever de reportar à rede eventuais ataques

19/07/2021 19:44 — Em Política



## Doria diz que Aécio gosta de “conchavão” e critica Alckmin

Aliados dos concorrentes dentro do PSDB ameaçam boicotar Doria na prévia nacional pela candidatura à Presidência do partido

19/07/2021 19:17 — Em Política

VEJA MAIS