



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2124896 - SP (2024/0052035-0)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : **IVAN CALIL CECCHI MOYSES**
ADVOGADO : **DANIEL FRAGA MATHIAS NETTO - SP309227**
AGRAVADO : **MUNICÍPIO DE JUNDIAI**
PROCURADORES : **ANDRÉ LISA BIASI - SP318387**
 BRUNO MADURO SAMPAIO - SP321363
 ISABELLA FUZETTI ZAMPOL - SP442379

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATÇÃO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de IPTU de imóvel adquirido em hasta pública desde a data da lavratura do auto de arrematação, ainda que postergada a expedição da respectiva carta e a imissão na posse do imóvel.
2. Agravo Interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Mauro Campbell Marques, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro Herman Benjamin
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2124896 - SP (2024/0052035-0)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : IVAN CALIL CECCHI MOYSES
ADVOGADO : DANIEL FRAGA MATHIAS NETTO - SP309227
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE JUNDIAI
PROCURADORES : ANDRÉ LISA BIASI - SP318387
BRUNO MADURO SAMPAIO - SP321363
ISABELLA FUZETTI ZAMPOL - SP442379

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATACÃO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de IPTU de imóvel adquirido em hasta pública desde a data da lavratura do auto de arrematação, ainda que postergada a expedição da respectiva carta e a imissão na posse do imóvel.
2. Agravo Interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de Agravo Interno contra decisão unipessoal (fls. 150-153) que deu provimento ao Recurso Especial, por considerar que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que reconhece a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de IPTU de imóvel adquirido em hasta pública desde a data da lavratura do auto de arrematação, ainda que expedida a respectiva carta em data posterior.

Aduz o agravante (fls. 158-162):

(...) o caso sob exame possui a peculiaridade de a expedição da carta de arrematação ter sido obstada por força de decisão proferida nos próprios autos da arrematação, a qual ficou com os efeitos sobrestados enquanto não se resolvia questão incidente, que foi a oposição de embargos de terceiro.

(...)

Dessa forma, diante das peculiaridades do caso concreto, que afastam a exegese geral sobre a matéria, atraindo à incidência o consolidado entendimento para as especificidades aplicáveis, é que se aguarda e requer o conhecimento e provimento do presente agravo ao fim de se reformar a r. decisão monocrática recorrida, de modo a não se conhecer ou, à hipótese de conhecimento, que se negue provimento ao recurso interposto pelo Município de Jundiaí.

Requer, ao final, a reconsideração do *decisum* ou a submissão do feito à Turma.

Sem impugnação.

É o **relatório**.

VOTO

Os autos foram recebidos neste Gabinete em 14 de maio de 2024.

A irresignação não merece prosperar.

A controvérsia está bem delineada no voto condutor do acórdão recorrido, que consignou (fl. 120):

No caso, a posse, com ânimo de dono, do arrematante sobre o imóvel, uma das circunstâncias que identifica a sujeição passiva ao IPTU, somente se concretizou após a expedição da Carta de Arrematação, de maneira que, até aquele momento, o arrematante não era sujeito passivo do imposto incidente sobre o imóvel, seja na condição de responsável, seja na condição de contribuinte (artigos 21, 32, 34 e 130, parágrafo único, todos do CTN).

Note-se que a arrematação do bem imóvel se deu em processo trabalhista, autos nos quais foram opostos Embargos de Terceiros, que tramitaram até maio/2021 (p. 10/38), o que implica que, no caso, a demora para a emissão da Carta de Arrematação e para a efetiva imissão na posse do imóvel não decorreu de desídia da ora apelante, no sentido de lhe ser atribuída a causa do atraso ocorrido para a expedição do referido documento.

Assim sendo, a impetrante, ora apelante, deve ser desonerada da responsabilidade tributária no que se refere aos lançamentos de IPTU e de Taxa de Lixo do período entre a data em que realizada a hasta pública (06.11.2019) e a data em que expedida a Carta de Arrematação e cumprido o Mandado de Imissão na posse (08.11.2021).

A decisão monocrática ora impugnada deu provimento ao Recurso Especial, tendo em vista que o acórdão recorrido não estava em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que reconhece a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de IPTU de imóvel adquirido em hasta pública desde a data da lavratura do auto de arrematação, ainda que postergada a expedição da respectiva carta e a imissão na posse do imóvel.

Não há como prosperar, portanto, o Agravo Interno, já que a decisão monocrática ajusta-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se vê dos seguintes arestos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATÇÃO.

1. Constatou expressamente do acórdão recorrido que: "Assim, se depois de formalizada a arrematação ela é considerada perfeita, ainda que haja morosidade

dos mecanismos judiciais na expedição da carta de arrematação, para a devida averbação no RGI, o entendimento é no sentido de que os débitos fiscais deverão ser suportados pelo arrematante". Esse entendimento não merece reparo. Isso porque a regra contida no art. 130, parágrafo único, do CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse.

2. Ressalte-se que a pendência de julgamento do Tema Repetitivo 1.134 (Primeira Seção, Rel. Min. Assusete Magalhães) não impede o julgamento do presente recurso, porquanto a questão submetida a julgamento pelo regime dos recursos repetitivos abrange a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em virtude de previsão em edital de leilão.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.921.489/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 7/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. IMÓVEL ADQUIRIDO EM ALIENAÇÃO JUDICIAL, PORÉM COM IMISSÃO NA POSSE EM MOMENTO POSTERIOR. ARREMATACÃO CONSIDERADA PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL DESDE A LAVRATURA DO RESPECTIVO AUTO DE ARREMATACÃO (ART. 903 DO CPC). NULIDADE DA CDA. NÃO OCORRÊNCIA. SUMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido consignou: "Logo, depreende-se que a agravante somente não responde pelos débitos existentes até expedição da carta de alienação (22/03/2010) porquanto sub-rogados sobre o respectivo preço, no entanto, deve arcar com o pagamento daqueles constituídos após a mencionada data. Isso porque, uma vez assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC). Destarte eventual possibilidade de regresso contra os responsáveis pelos óbices para o registro do imóvel, não há que se falar na ilegitimidade da agravante, já que não pode se eximir de suas obrigações por fatos inseridos no risco da aquisição por leilão judicial. Por conseguinte, é da arrematante a responsabilidade pelo pagamento dos tributos a contar da data da arrematação (alienação judicial). Nesse sentido, destaca-se julgado deste E. Tribunal de Justiça: (...) "

(...) Diante de tais considerações, nega-se provimento ao presente recurso, determinando-se o regular prosseguimento da execução fiscal e oportunizando-se à Municipalidade a substituição ou emenda das certidões de dívida ativa" (fls. 331-334, e-STJ).

2. A recorrente alega que, "em razão de diversos entraves que incidiam sobre o imóvel, esta apenas conseguiu registrar a carta de alienação em 13.09.2013, além disso, só foi possível ocupar o imóvel após mandado de imissão na posse em 22.05.2015, assim a transferência definitiva da posse aconteceu anos após a ocorrência do fato gerador do tributo, portanto, percebe-se que a Recorrente não possuía substrato econômico tributável em 2011, 2012, 2013, 2014 e início de 2015 (até 22.05.2015 - Posse efetiva), decorrente da ausência de posse do imóvel. Assim, a propriedade se manteve como mera formalidade, de forma que não constitui fato jurídico tributável em face do proprietário que é impossibilitado de exercer a posse sobre o seu imóvel" (fls. 361-362, e-STJ).

3. A recorrente não impugna o fundamento de que é da arrematante a responsabilidade pelo pagamento dos tributos a contar da data da arrematação (alienação judicial), o que atrai a incidência da Súmula 283/STF.

4. A orientação do STJ, firmada em recurso repetitivo, é no sentido de que o art. 34 do CTN considera contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Assim, "tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no

Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU." (REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/6/2009, DJe 18/6/2009, grifo acrescentado). No mesmo sentido: REsp 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe de 18.6.2008; AgRg no REsp 1.022.614/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJe de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJe 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006.

4. Sendo assim, correta a conclusão do Tribunal de origem pela responsabilidade da recorrente pelo tributo exigido.

(...) 6. Recurso Especial não conhecido.

(REsp n. 1.816.779/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 11/10/2019.)

Cito decisões monocráticas: EDcl no REsp n. 2.088.276, Ministro Francisco Falcão, DJe de 8/5/2024; AREsp n. 2.559.301, Ministro Herman Benjamin, DJe de 15/4/2024; REsp n. 2.077.160, Ministro Benedito Gonçalves, DJe de 31/10/2023.

Dessa maneira, não tendo sido infirmadas as razões que nortearam o *decisum* impugnado, não se pode acolher a irresignação.

Diante do exposto, **nego provimento ao Agravo Interno.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt no REsp 2.124.896 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0052035-0

Número de Origem:
10111330220228260309

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICÍPIO DE JUNDIAI
PROCURADORES	: ANDRÉ LISA BIASI - SP318387 BRUNO MADURO SAMPAIO - SP321363 ISABELLA FUZETTI ZAMPOL - SP442379
RECORRIDO	: IVAN CALIL CECCHI MOYSES
ADVOGADO	: DANIEL FRAGA MATHIAS NETTO - SP309227
ASSUNTO	: DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - IPTU/ IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IVAN CALIL CECCHI MOYSES
ADVOGADO	: DANIEL FRAGA MATHIAS NETTO - SP309227
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE JUNDIAI
PROCURADORES	: ANDRÉ LISA BIASI - SP318387 BRUNO MADURO SAMPAIO - SP321363 ISABELLA FUZETTI ZAMPOL - SP442379

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Mauro Campbell Marques, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 24 de junho de 2024