



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0053494-61.2026.8.19.0000

ORIGEM: 1ª VARA DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS

AGRAVANTE: MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS

AGRAVADO: VILLELA DUARTE ALUGUEL DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

AGRAVADO: CONDOMÍNIO VILLAGE SIMONE

RELATOR: DES. CARLOS GUSTAVO DIREITO

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo **Município de Armação dos Búzios** contra a decisão que, nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais n. 001702-63.2005.8.19.0078, determinou a baixa/desvinculação dos débitos de IPTU e demais taxas incidentes antes da homologação da arrematação (10.01.2019) de todos os imóveis submetidos à hasta pública (fls. 724/725).

Transcreve-se, a seguir, o inteiro teor do *decisum* agravado (fls. 724/725):

Ciente da certidão cartorária de fl. 722, certificando a inexistência de saldo disponível em conta judicial vinculada aos presentes autos.

Em atendimento ao requerimento formulado pelo Exequente, Condomínio Village Simone, às fls. 716/717, foi realizada pesquisa de ativos financeiros por meio do sistema SISBAJUD em face da Executada Administradora Conservação de Bens Móveis e Imóveis Simone Ltda., CNPJ: 27.974.518/0001-82, tendo sido constatada a inexistência de relacionamento bancário com instituição financeira participante do sistema, circunstância que inviabilizou a efetivação da ordem de bloqueio de ativos financeiros.

Junte-se aos autos o protocolo da pesquisa SISBAJUD.

No que concerne às manifestações do arrematante Villela Duarte Aluguel de Máquinas e Equipamentos, de fls. 714 e 720/721, verifico que assiste razão ao requerente.

Conforme já consignado nas decisões anteriormente proferidas nestes autos, a responsabilidade do arrematante pelos tributos incidentes sobre os imóveis arrematados inicia-se a partir da homologação da arrematação, ocorrida em 10/01/2019, sendo que os créditos tributários anteriores submetem-se ao regime previsto no art. 130, parágrafo único, do CTN.

Assim, oficie-se à Secretaria Municipal de Finanças/Procuradoria-Geral do Município de Armação dos Búzios para que, no prazo de 15 (quinze) dias, promova a baixa/desvinculação dos débitos de IPTU e das taxas incidentes anteriormente a 10/01/2019 de todos os imóveis objeto da arrematação nestes autos, cujas certidões de inscrição imobiliária encontram-se às fls. 698/707.

A providência ora determinada apenas viabiliza o cumprimento das dec



anteriormente proferidas nestes autos, não importando em desconstituição dos créditos tributários, cuja exigibilidade e forma de satisfação permanecem submetidas ao regime jurídico previsto no art. 130, parágrafo único, do CTN.

Intime-se o Condomínio Village Simone para ciência do resultado da diligência realizada via SISBAJUD e para que, no prazo de 15 (quinze) dias, requeira o que entender de direito..

Em suas razões recursais, assevera o Município agravante, que “a decisão merece reforma, pois, embora o Tema 1.134/STJ tenha efetivamente estabelecido que é inválida a previsão editalícia de atribuição ao arrematante dos débitos tributários anteriores à arrematação, a própria Corte Superior modulou expressamente os efeitos da tese, determinando sua aplicação somente aos editais publicizados após a publicação da ata de julgamento, ressalvadas as ações judiciais e pedidos administrativos pendentes de apreciação.”

Aduz que “no presente caso, o edital do leilão foi publicizado em antes de 06.12.2018, data da realização da praça, tendo em vista que não consta dos autos a respectiva data de publicação, que foi realizada por terceiro contratado pelo Leiloeiro. Importante extrair deste contexto é que a publicação do edital se deu antes da data de antes de 24 de outubro de 2024, data da publicação do acórdão/ata de julgamento do Tema 1.134.”

Assevera que “o edital estabeleceu expressamente que os débitos tributários incidentes sobre o imóvel seriam de responsabilidade do arrematante, circunstância que integrou as condições objetivas do certame, conforme fls. 315 e 316.”

Sustenta que “a decisão agravada incorre em equívoco ao considerar apenas a tese jurídica firmada pelo STJ, desconsiderando a segunda parte do precedente, justamente aquela que disciplina sua eficácia temporal.”

Argumenta que “aplicar a nova tese a esse leilão significaria, portanto, conferir-lhe eficácia retroativa, em contrariedade direta ao comando de modulação estabelecido pelo STJ.”

Pontua que “se inexistia, antes de 24/10/2024, controvérsia judicial ou administrativa pendente especificamente acerca da responsabilidade do arrematante pelos créditos tributários objeto do edital, deve prevalecer a regra geral da modulação.”

Defende que, “no caso, não existe fundamento para afastar a modulação estabelecida pelo STJ, ao contrário, os fatos demonstram perfeita correspondência com a hipótese temporal protegida pelo precedente. Portanto, a aplicação retroativa do Tema 1.134 representa violação aos próprios limites estabelecidos pelo precedente qualificado.”



Postula a concessão de efeito suspensivo ao recurso, “*impedindo-se, enquanto pendente o julgamento, a liberação, transferência ou imputação ao antigo proprietário e executado ao Município dos valores correspondentes aos créditos tributários objeto da controvérsia. Requer-se, ainda, que seja preservada, provisoriamente, a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários expressamente previstos no edital, até o julgamento definitivo do agravo.*”

Pugna, em conclusão:

- b.1) seja conhecido e provido o presente Agravo de Instrumento;*
- b.2) seja reformada a decisão agravada;*
- b.3) seja reconhecido que o edital do leilão foi publicizado antes de 24/10/2024, marco temporal estabelecido pelo STJ para a aplicação do Tema 1.134;*
- b.4) seja reconhecida a incidência da modulação dos efeitos do Tema 1.134/STJ ao caso concreto;*
- b.5) consequentemente, seja afastada a aplicação retroativa da tese firmada pelo STJ ao leilão objeto dos autos;*
- b.6) seja reconhecida a responsabilidade do arrematante pelos créditos tributários expressamente previstos no edital, nos termos das condições que regeram o certame;*
- b.7) subsidiariamente, caso se entenda necessária análise específica da ressalva prevista na modulação, seja determinado ao Juízo de origem que verifique se havia, em 24/10/2024, ação judicial ou pedido administrativo pendente de apreciação especificamente acerca da responsabilidade do arrematante pelos créditos tributários discutidos nestes autos;*
- b.8) seja expressamente reconhecido que a observância do Tema 1.134 exige também o respeito à modulação de seus efeitos, não sendo admissível a aplicação retroativa da tese a edital publicizado antes do marco temporal estabelecido pelo Superior Tribunal de Justiça.*

É o breve relatório.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo Município de Armação dos Búzios contra a decisão que, nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais n. 001702-63.2005.8.19.0078, determinou a baixa/desvinculação dos débitos de IPTU e demais taxas incidentes antes da homologação da arrematação (10.01.2019) de todos os imóveis submetidos à hasta pública.

O ponto fulcral em deslinde consiste em averiguar se o *decisum* vergastado





contrariou a eficácia prospectiva atribuída à tese demarcada no tema repetitivo n. 1.134 do E. STJ.

Ao julgar a controvérsia representativa do tema n. 1.134, o Superior Tribunal de Justiça assentou a tese de que *“diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”* Eis a ementa do julgado paradigmático:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE PELOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL NA DATA DA ARREMATAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. PREVISÃO DOS DÉBITOS FISCAIS E DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE NO EDITAL DO LEILÃO. IRRELEVÂNCIA. NORMA GERAL DE DIREITO TRIBUTÁRIO. MATÉRIA SOB RESERVA DE LEI COMPLEMENTAR. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO. APLICAÇÃO DA TESE AOS LEILÕES CUJOS EDITAIS SEJAM PUBLICIZADOS APÓS A PUBLICAÇÃO DA ATA DE JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO, RESSALVADAS AS AÇÕES JUDICIAIS OU OS PEDIDOS ADMINISTRATIVOS PENDENTES DE JULGAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Trata-se, na origem, de ação ordinária objetivando a declaração de inexigibilidade, em relação ao arrematante, dos débitos de IPTU incidentes sobre imóvel alienado em hasta pública, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à data da arrematação. A sentença reconheceu a ausência de responsabilidade tributária do arrematante e julgou procedente o pedido. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça ratificou o entendimento de que, adquirido o imóvel em hasta pública, inexistente responsabilidade do arrematante pelos tributos pretéritos incidentes sobre o bem, sendo irrelevante previsão no edital em sentido contrário, dada a prevalência do Código Tributário Nacional.

II. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: *"Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão (Tema 1.134)"*.

III. Conforme o art. 146, inciso III, da CF/88, as normas gerais que versem sobre matéria tributária, dentre as quais se incluem a responsabilidade tributária, estão sujeitas à reserva de lei complementar. O Código Tributário Nacional, recepcionado com status de lei complementar, dedicou capítulo específico para tratar do tema, recorrendo sobre suas modalidades e esclarecendo que a lei poderá atribuir à terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, a responsabilidade pelo pagamento do crédito tributário (art. 128, caput, do CTN).

IV. Especificamente em relação à responsabilidade dos sucessores, o caput do art. 130 do Código Tributário Nacional previu que, ressalvada a prova de quitação, o terceiro que adquire imóvel passa a ter responsabilidade pelos impostos, taxas ou contribuições de melhorias devidas anteriormente à transmissão da propriedade. Caso a aquisição ocorra em hasta pública, o parágrafo único excepciona a regra para estabelecer que o crédito tributário sub-rogar-se-á no preço ofertado. Em que pesem as elucidativas disposições normativas constantes do Código Tributário Nacional, tornou-se praxe nos leilões realizados pelo Poder Judiciário previsão editalícia atribuindo ao adquirente do bem o ônus pela quitação das dívidas fiscais pendentes.

V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária.

Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a sub-rogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.

VI. Além das hipóteses já previstas pelo Código Tributário Nacional, a atribuição de responsabilidade a terceiro depende de previsão em lei complementar e da existência de vínculo entre o terceiro e o fato gerador da obrigação (art. 146, inciso III, da CF/88 c.c. o art. 128, caput, do CTN). A falta de liame entre o arrematante do bem e o fato gerador da obrigação tributária não permite a inclusão desse terceiro no polo passivo da relação jurídico-tributária, quanto o mais por simples previsão no edital do leilão judicial.

VII. Frente à previsão do Código de Processo Civil de que o edital da hasta pública deve mencionar os ônus incidentes sobre o bem a ser leiloadado (art. 686, inciso V, do CPC/73 e art. 886, inciso VI, do CPC/15), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o conteúdo do art. 130, parágrafo único, do CTN, deveria ser afastado quando houvesse expressa previsão no edital imputando responsabilidade tributária ao arrematante, caso em que haveria sub-rogação pessoal, e não real, do crédito tributário.

VIII. Necessário considerar, todavia, que, ao especificar o conteúdo mínimo do edital da hasta pública, o Código de Processo Civil (art. 686 do CPC/73 e art. 886 do CPC/2015) não atribuiu, sequer implicitamente, responsabilidade tributária ao arrematante, como também não poderia fazê-lo. A teor do art. 146, inciso III, alínea b, da CF/88, lei ordinária, notadamente a de natureza processual, não se presta para disciplinar norma geral de direito tributário, que se sujeita à reserva de lei complementar.

IX. Por se tratar de um ramo do Direito Público, o arcabouço normativo que disciplina o Direito Tributário possui natureza cogente, impondo claros e expressos limites à autonomia da vontade (art. 123, do CTN). Portanto, a prévia ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do arrematante, em assumir o ônus das exações que incidam sobre o imóvel, não têm aptidão para configurar renúncia à aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Em observância ao regime jurídico de direito público, as normas gerais de direito tributário, entre as quais se inclui a responsabilidade tributária, devem ser tratadas como tal, não podendo sofrer flexibilização por meros atos administrativos, estes sim, sujeitos ao controle de legalidade.

X. Do mesmo modo, como a responsabilidade tributária decorre de lei, não pode o edital da praça alterar o sujeito passivo da obrigação tributária, quer para criar nova hipótese de responsabilidade, quer para afastar previsão de irresponsabilidade, sob pena de afronta aos arts. 146, inciso III, alínea b, da CF/88 e 97, inciso III, 121, 128 e 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, à luz dos conceitos basilares sobre hierarquia das normas jurídicas, não é possível admitir que norma geral sobre responsabilidade tributária, prevista pelo próprio CTN, cujo status normativo é de lei complementar, seja afastada por simples previsão editalícia em sentido diverso.

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN; ii) a aplicação dessa norma geral, de natureza cogente, não pode ser excepcionada por previsão no edital do leilão, notadamente porque o referido ato não tem aptidão para modificar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária; iii) é irrelevante a ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do participante do leilão, em assumir o ônus pelo pagamento das exações que incidam sobre o imóvel arrematado, não configurando renúncia tácita ao disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN; e iv) em atenção à norma geral sobre responsabilidade tributária trazida pelo art. 128 do CTN e à falta de lei complementar que restrinja ou excepcione o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

XIII. Com amparo nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao prever a possibilidade de modulação dos efeitos das decisões que alteram jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores. Essa é justamente a hipótese dos autos, em que se propõe a alteração da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça há longa data. Tendo em vista que se trata de matéria que envolve a identificação de quais sujeitos a Fazenda Pública poderá se insurgir para a cobrança de dívida fiscal incidente sobre o imóvel leiloadado, com reflexos na arrecadação de recursos públicos, assim como os

incontáveis leilões judiciais cujo edital atribuiu responsabilidade, direta ou subsidiária, ao arrematante, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão. Por aplicação analógica do art. 1.035, § 11º, do CPC/2015, a tese repetitiva ora fixada deverá ser aplicada aos leilões cujos editais sejam publicizados após a publicação da ata de julgamento do tema repetitivo, ressalvadas as ações judiciais ou pedidos administrativos pendentes de julgamento, em relação aos quais a aplicabilidade é imediata.

XIV. Caso concreto: recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

XV. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ).

(REsp n. 1.914.902/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, julgado em 9/10/2024, DJe de 24/10/2024.)

Não obstante, tomando-se em conta a existência de sólido entendimento jurisprudencial anteriormente cultivado no sentido oposto à tese repetitiva, decidiu o E. STJ por modular os efeitos do novo paradigma pretoriano, determinando que “a tese repetitiva ora fixada seja observada **pelos editais de leilão publicizados após a publicação da ata de julgamento do presente recurso**, ressalvadas as ações judiciais e/ou pedidos administrativos pendentes de apreciação, para os quais a tese se aplica de imediato. (Acórdão publicado no DJe de 24.10.2024).”

Com efeito, segundo destacou o Min. Rel. Teodoro Silva Santos:

Consigno, por outro prisma, que, nas hipóteses em que houve expressa menção no edital atribuindo responsabilidade ao arrematante pelo adimplemento dos débitos tributários incidentes sobre o bem na data da arrematação, há diversos julgados deste Tribunal da Cidadania afastando a sub-rogação real prevista pelo parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional para reconhecer a responsabilidade pessoal do terceiro adquirente.

[...]

Nos termos do § 3º do art. 927 do CPC/2015, "na hipótese de alteração de jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal e dos tribunais superiores ou daquela oriunda de julgamento de casos repetitivos, pode haver modulação dos efeitos da alteração no interesse social e no da segurança jurídica". Já o § 4º do dispositivo dispõe que "a modificação de jurisprudência pacificada observará a necessidade de fundamentação adequada e específica, considerando os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia".

Essa é justamente a hipótese dos autos, em que se propõe a alteração da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça há longa data, como ilustram os vários julgados citados ao longo deste voto, sendo que alguns deles remontam à década de 90. Desta feita, tendo em vista que se trata de matéria

que envolve a identificação de quais sujeitos a Fazenda Pública poderá se insurgir para a cobrança de dívida fiscal incidente sobre o imóvel leiloado, com reflexos na arrecadação de recursos públicos, assim como os incontáveis leilões judiciais cujo edital atribuiu responsabilidade, direta ou subsidiária, ao arrematante, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão.

In casu, colhe-se da prova documental carreada ao feito de origem que o edital do leilão remonta ao ano de 2018, sendo, pois, anterior ao julgamento do tema repetitivo n. 1.134.

Constata-se, todavia, que o edital da hasta pública limitou-se a dar ciência aos interessados sobre os débitos tributários pendentes sobre o imóvel, sem qualquer atribuição expressa de responsabilidade ao arrematante. Confira-se, neste sentido, às fls. 259/262 do feito matriz:

presentes autos (R-1 das matrículas dos sete imóveis). Cientes os interessados que existem débito de IPTU – Exercícios de 2000 até 2018 (posição: 01/11/2018), sendo o da Unidade 8 no valor de R\$ 42.923,02; Unidade 9 Valor R\$ 42.923,02; Unidade 10 R\$ 43.280,78; Unidade 21 R\$ 22.029,31; Unidade 22 R\$ 20.105,37; Unidade 23 R\$ 20.162,73 e Unidade 24 R\$ 20.063,78, não se tendo conhecimento da existência de débito de Taxa de Incêndio. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando o devedor intimado dos Leilões se não encontrado, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil**. Condições da praça: arrematação far-se-á à vista, com 5% de comissão do Leiloeiro e custas de cartório até o limite permitido por lei. As certidões referentes ao artigo 267, XXIII da

Segundo prescreve o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, desde sua redação originária, no caso de arrematação em hasta pública, 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, sub-rogam-se sobre o respectivo preço.

A regra em comento excepciona a subrogação pessoal da dívida tributária na hipótese de arrematação em hasta pública, reconhecendo, pois, tratar-se de modo originário de aquisição da propriedade em que o fato constitutivo do direito dominial não guarda liame causal com as situações jurídicas consolidadas perante o antigo proprietário.

Imperioso destacar que a jurisprudência do E. STJ, de remotíssima data, conserva entendimento no sentido de 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. Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU SOBRE

IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO QUE OCORRE SOBRE O PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO 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 1999).

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. 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.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag n. 1.246.665/SP, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 6/4/2010, DJe de 22/4/2010.)

Frise-se, ademais, que o entendimento superado pelo tema n. 1.134, ostentava caráter excepcional, precisamente por refletir exceção à norma tributária expressa, admitindo a sub-rogação pessoal desde que o edital do leilão não só indicasse a existência de débitos pendentes do imposto predial, mas, de igual modo, atribuisse expressamente a responsabilidade pelo seu pagamento ao arrematante.

Cite-se, por todos, o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DA REGRA DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN SE HOUVER EXPRESSA ATRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, NO EDITAL DE LEILÃO. REVISÃO DAS PREMISSAS FIXADAS NO ACÓRDÃO HOSTILIZADO. SÚMULA 7/STJ.

1. Em regra, na hipótese de arrematação de imóvel em hasta pública, os

débitos de IPTU ficam sub-rogados no preço, liberando-se o arrematante.

2. A jurisprudência do STJ admite o afastamento do art. 130, parágrafo único, do CTN, se o respectivo edital de leilão expressamente indicar a existência de débitos de IPTU e atribuir ao arrematante a responsabilidade pelo seu pagamento. Nesse sentido:

REsp 1.316.970/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe 7/6/2013 e REsp 799.666/RJ, Rel. Ministro Jorge Mussi, DJe 14/9/2009.

3. Na hipótese dos autos, afirma o recorrente que a previsão quanto à responsabilidade do arrematante "constou expressamente do edital de praça publicado em 03 de março de 2010, no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Trabalho da 2ª Região", mas isso contrasta frontalmente com a premissa fixada no acórdão hostilizado, segundo o qual não há "nenhuma disposição no tocante à responsabilização tributária do arrematante pelos débitos até então devidos" (fl. 227, e-STJ).

4. Dessa forma, para afastar o entendimento adotado no acórdão hostilizado, seria necessário incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que atrai, no caso, a incidência da Súmula 7/STJ.

5. Recurso Especial não conhecido.

(REsp n. 1.685.627/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/9/2017, DJe de 10/10/2017.)

Em outros termos, a jurisprudência conservada pelo E. STJ antes do advento do tema repetitivo n. 1.134 jamais autorizou a assunção automática da dívida fiscal pelo arrematante, condicionando-a, em termos excepcionais, à previsão editalícia em que constasse, cumulativamente, a existência do débito e sua atribuição ao arrematante.

Neste sentido, constata-se que o critério puramente cronológico, isto é, relativo à data da publicação do edital, não autoriza a incidência do entendimento jurisprudencial anteriormente sufragado pelo E. STJ, posto que ausente os pressupostos fáticos imprescindíveis à sub-rogação pessoal do arrematante.

Com efeito, não é possível extrair, em sede preambular e rarefeita, que o edital do leilão tenha imputado, expressamente, ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento da dívida fiscal pendente sobre o imóvel.

Isto porque a declaração destinada à mera ciência do arrematante não pode ser interpretada como atribuição expressa de responsabilidade tributária, mormente para efeito de excepcionar o regramento geral do art. 130 do Código Tributário Nacional.

Segue-se, assim, que a conclusão esposada pelo Juízo agravado permanece válida, ainda que escrutinada sob o enfoque da jurisprudência anterior ao tema repetitivo n. 1.134.

Não por outro motivo, esta E. Corte de Justiça conserva precedentes anteriores ao

citado paradigma vinculante, no sentido de que “*apenas se afastará a regra estabelecida no parágrafo único do Artigo 130, do CTN, na hipótese excepcional em que o edital do leilão atribuir expressamente ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriores.*” Confira-se:

Ação declaratória de inexistência de relação tributária. Arrematação de imóvel em hasta pública. Pretensão de expedição de guia para pagamento de ITBI, observando-se o preço pago na arrematação como base de cálculo do imposto. Pedido de declaração de ausência de responsabilidade do arrematante pela quitação dos débitos tributários anteriores à arrematação. Sentença de procedência do pedido inicial. Inconformismo da municipalidade Ré. Entendimento desta Relatora quanto à confirmação da sentença alvejada. O ITBI é um imposto de competência municipal previsto na Carta da República em seu Artigo 156, inciso II, § 2º, tendo como um dos fatos geradores a arrematação em hasta pública. Em hipóteses de imóveis arrematados em hasta pública, sabe-se que a base de cálculo do ITBI deve levar em consideração o preço pago pelo arrematante, sendo certo que, em relação aos débitos anteriores à arrematação do imóvel, os créditos tributários, as taxas e as contribuições de melhoria se sub-rogam no preço da arrematação. Previsão legal expressa nesse sentido contida no Artigo 130, parágrafo único, do CTN. O simples fato de conter no auto de arrematação a observação de que o arrematante está ciente da existência de débitos de IPTU e condomínio do imóvel arrematado não é suficiente para se modificar a base de cálculo do ITBI, na forma pretendida pelo município Apelante. De fato, apenas se afastará a regra estabelecida no parágrafo único do Artigo 130, do CTN, na hipótese excepcional em que o edital do leilão atribuir expressamente ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriores, o que não se verifica na hipótese retratada nos presentes autos. Precedentes do TJERJ. CONHECIMENTO DO RECURSO E DESPROVIMENTO DO APELO. (0168588-35.2018.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CONCEIÇÃO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARÃES PENA - Julgamento: 24/11/2021 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

Diante do exposto, **INDEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO.**

Intime-se a parte agravada para apresentar contrarrazões na forma do art. 1019, II, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2026.

CARLOS GUSTAVO DIREITO
DESEMBARGADOR RELATOR