

Recurso Especial Cível nº 0012735-83.2021.8.19.0209

Recorrente: LITORÂNEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Recorridos: JANE FERREIRA RAMOS

DECISÃO

Trata-se de agravo interno, fls. 581-588, interposto em face de decisão da Terceira Vice-Presidência que, na forma do artigo 1.030, I, do Código de Processo Civil, negou seguimento ao recurso especial interposto pelo ora agravante à luz do Tema nº 1.134 do STJ.

Alega o agravante que deve ser efetuada a realização de novo juízo de admissibilidade do Recurso Especial quanto às matérias não abrangidas pelo referido precedente, especialmente a responsabilidade pelos débitos de IPTU posteriores à arrematação e os fundamentos autônomos previstos nos artigos 186, 927 e 884 do Código Civil. Ressalta, para tanto, que existem fatos geradores posteriores à alienação judicial que não estão compreendidos no Tema nº 1.134, tendo o acórdão recorrido tratado indistintamente os débitos discutidos na demanda como anteriores à arrematação.

Contrarrazões, fls. 595-607.

Reexaminados os autos, constato que merece ser reconsiderada em parte a decisão agravada e, em obediência à possibilidade de retratação prevista legalmente no artigo 1021, parágrafo 2º do CPC, exerço **juízo de retratação** quanto àquela,

especificamente no que concerne a negativa de seguimento do recurso especial de fls. 574-578, **passando a proferir novo juízo de admissibilidade, nos seguintes termos:**

Trata-se de recurso especial, fls. 507-525, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 15ª Câmara de Direito Privado, fls. 472-475 e 501-503, assim ementados:

“CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITO DE IPTU. IMÓVEL LEVADO A HASTA PÚBLICA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível objetivando a reforma da sentença que julgou procedente o pedido para condenar a parte ré no pagamento de débito tributário anterior à arrematação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A controvérsia resume-se em definir quem deve suportar os encargos do IPTU anteriores à arrematação. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A arrematação é forma de aquisição originária da propriedade e rompe qualquer vínculo com o antigo proprietário tais como dívidas tributárias anteriores à arrematação. 4. Edital de leilão e auto de arrematação que fizeram constar que o imóvel seria vendido livre de IPTU desde que o montante da venda ultrapassasse o valor desse tributo, ciente o arrematante que caso contrário arcaria com o esse débito. 5. Valor da arrematação que ultrapassou o valor do débito. 5. Sub-rogação da dívida tributária no preço da arrematação, eximindo a arrematante da responsabilidade pela dívida. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Apelação cível conhecida e provida”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CIVEL. RECURSO PROTELATÓRIO. EMBARGOS REJEITADOS I- CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos em face do v. acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se há omissão do julgado com relação ao art. 1.255 do Código Civil III- RAZÕES DE DECIDIR 3. Os embargos não apontam qualquer erro, obscuridade, contradição ou omissão no acórdão embargado, o que afasta a presença dos pressupostos do art. 1.022 do CPC. 4. A jurisprudência do STF afirma que é protelatório o recurso que se limita a reproduzir aquilo que já constava dos autos e foi devidamente examinado. IV- DISPOSITIVO E TESE 5. Embargos de declaração rejeitados.”.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega que o acórdão recorrido interpretou equivocadamente as normas federais que regem a matéria, especialmente os artigos 130 e 34 do Código Tributário Nacional, bem como os artigos 186, 927 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido ampliou indevidamente o alcance da norma, aplicando a regra de sub-rogação — restrita aos débitos anteriores à arrematação — para afastar, de forma absoluta, a responsabilidade da arrematante, inclusive quanto aos débitos posteriores, o que configura erro de subsunção normativa. Defende, ainda, que o acórdão recorrido desconsidera que o IPTU possui fato gerador periódico e que o sujeito passivo é definido pela titularidade do imóvel no momento da ocorrência do fato gerador. Ao afastar a responsabilidade da arrematante pelos débitos posteriores à arrematação, rompe o vínculo legal entre fato gerador e contribuinte. Por fim, ressalta que a decisão

recorrida afastou o dever de ressarcimento mesmo diante do pagamento, pela recorrente, de obrigação que já se encontrava na esfera jurídica da arrematante, admitindo, na prática, enriquecimento sem causa e violando o dever de reparação civil.

Contrarrazões, fls. 544-555.

Decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 557-562, determinando o encaminhamento dos autos para a Câmara de origem para eventual exercício de juízo de retratação à luz do Tema 1134 do STJ.

Embargos de Declaração, fls. 566-567, alegando que o acórdão recorrido aplicou integralmente o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no referido Tema Repetitivo, tendo reconhecido expressamente que, em hasta pública, a aquisição é originária e que os débitos tributários anteriores se sub-rogam no preço da arrematação, sendo vedada a transferência de responsabilidade ao arrematante.

Petição do recorrido/embargado, fls. 571-572, manifestando a necessidade de cumprimento da decisão de fls. 557-562.

Decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 574-578, acolhendo os Embargos de Declaração para negar seguimento ao recurso à luz do Tema 1134 do STJ.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança. Alega a autora que no ano de 2004 alienou o imóvel para a 1ª ré GNAC, não sendo feito o registro no RGI. Aduz que a compradora não efetuou o pagamento do IPTU dos exercícios de 1998/2019, com inclusão do nome da autora na Dívida Ativa Municipal. Informa que o imóvel foi

arrematado pela ré em 29/11/2007, que se eximiu da responsabilidade de pagar os impostos devidos. Aduz que, para não sofrer os prejuízos da dívida, a autora realizou os pagamentos dos débitos fiscais devidos, perseguindo, com a presente ação, a cobrança do valor indevidamente pago. Requer, portanto, a condenação da ré ao ressarcimento dos valores pagos pela autora a título de IPTU do imóvel, além dos respectivos ônus de sucumbência. Sentença de procedência. O Colegiado deu provimento ao recurso de apelação para julgar improcedente o pedido autoral.

Pois bem.

Após melhor análise dos autos, verifica-se que o presente recurso especial traz questão que **não está compreendida no Tema nº 1.134 do Superior Tribunal de Justiça**. Isso, porque não se trata no caso em tela de analisar a validade ou não de cláusula editalícia que imponha ao arrematante o pagamento de tributos anteriores à arrematação, mas sim, sobre a responsabilidade ou não da arrematante pelos débitos posteriores à arrematação.

Decerto, como asseverado no acórdão recorrido, o edital do leilão e o auto de arrematação fizeram constar que o imóvel seria vendido livre de IPTU desde que o montante da venda ultrapassasse o valor desse tributo, o que efetivamente ocorreu, de modo que a arrematante, ora recorrida, restou eximida da responsabilidade pela dívida. Vejamos a fundamentação trazida pelo acórdão recorrido:

“(...)No caso em exame o edital de leilão e o auto de arrematação trazem a informação de que “o imóvel será vendido livre de IPTU, taxas e condomínio se houverem, desde que o montante da venda ultrapasse o valor destes

débitos. Caso contrário, fica o arrematante ciente de que arcará com os mesmos.” (fls. 307, grifos não constantes do original). O imóvel foi arrematado por R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), valor que ultrapassou o débito. Desse modo, a sub-rogação do crédito tributário se dá sobre o preço da arrematação. Equivale a dizer: as dívidas que incidem sobre o imóvel arrematado são quitadas com o valor pago pela arrematante. Descabida a pretensão da parte autora em cobrar o valor da dívida sob alegação de que teria pago o referido valor voluntariamente...” (fl. 474)

Entretanto, efetuado o necessário *distinguishing* em relação ao tema 1.134 do STJ, cumpre observar que existe entendimento jurisprudencial do E. STJ reconhecendo que **o recorrente deve suportar os encargos do IPTU anteriores à arrematação, enquanto a ora recorrida será responsável pelos débitos posteriores.** Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMBATE A FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DO ACÓRDÃO. SÚMULA N. 283/STF. IPTU. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DATA DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO MULTA. ART. 1.021, §4º, DO CPC. DESCABIMENTO.

I - A Corte de origem examinou todas as questões relevantes apresentadas com fundamentos suficientes, mediante

apreciação da disciplina normativa e cotejo ao posicionamento jurisprudencial aplicável à hipótese. Inexistência de vício integrativo.

II - A falta de combate a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido justifica a aplicação, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

III - É legítima a responsabilização 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. Precedentes.

IV - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

V - Agravo Interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.263.854/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026.)

TRIBUTÁRIO. IPTU E TLP. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE DESDE A ARREMATAÇÃO. DATA DA IMISSÃO NA POSSE. INDIFERENÇA.

1. A partir da assinatura do auto de arrematação caracteriza-se a propriedade em favor do arrematante, a quem incumbe tomar as providências necessárias à consolidação desse status. Precedentes.

2. "[...] 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" (AgInt no REsp n. 1.921.489/RJ, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 7/3/2023).
3. Desde a expedição do auto de arrematação devidamente assinado pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante, é este último o responsável pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel arrematado.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.689.401/PE, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **ADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Subam ao E. Superior Tribunal de Justiça. Intime-se.

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente