



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005966-53.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Anulação de Débito Fiscal**  
 Requerente: **Central Locações Serviços e Montagens de Estruturas Metálicas Ltda**  
 Requerido: **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de Ação Declaratória de Inexigibilidade de Débitos Tributários, proposta por CENTRAL LOCAÇÕES SERVIÇOS E MONTAGENS DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA, contra o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS, sob o fundamento de que adquiriu em hasta pública o imóvel descrito na inicial, em 12 de julho de 2012. Contudo, ele está locado desde 16 de agosto de 2004 e, além disso, o Sr. Odair Alberto Paris ajuizou embargos de terceiro, em 09 de agosto de 2012, tendo sido determinada, por decisão judicial, a suspensão da execução, com relação ao referido bem, não tendo havido a imissão na pose, sendo expedida a Carta de Arrematação somente em 23 de agosto de 2013 e a locação encerada somente em 30/09/13, data em que tomou posse sobre o imóvel. Sendo assim, seria indevida a sua responsabilização por débitos relativos, inclusive, à antiga inscrição imobiliária, oriunda de inscrição municipal unificada de dois imóveis e anteriores à imissão na posse sobre o bem. Alegou, ainda, nulidade da CDA, pois não teriam sido seguidos os requisitos para a constituição da contribuição de melhoria, sendo ônus do requerido comprovar a valorização do imóvel, que não ocorreu após a arrematação e muito menos após a imissão na pose. Sustenta, também, que a Lei instituidora da Contribuição de melhoria em questão não contempla os requisitos exigidos pelo artigo 82 do CTN.

O Município manifestou-se a fls. 93/96, informando que, após a unificação dos lotes 108/109 sob a mesma inscrição imobiliária, alguns valores estavam equivocadamente lançados na nova inscrição, criada para o lote 108, depois da arrematação, o que foi corrigido, tendo permanecido apenas os lançamentos inerentes ao IPTU de 2012 e da Contribuição de Melhoria de 2012.

Houve a antecipação parcial dos efeitos da tutela, com erro material declarado a fls. 126, ocasião em que se permitiu o depósito proporcional do IPTU de 2013, a fim de viabilizar a suspensão da exigibilidade deste crédito.

O requerido apresentou contestação (fls. 136), reafirmando sua manifestação anterior. Apenas acrescentou como argumento que, pela interpretação do art. 130 do CTN o termo inicial para a cobrança do IPTU é o momento em que o adquirente paga o "respectivo preço", o que teria ocorrido em outubro de 2012, motivo pelo qual seria devida



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

a cobrança dos tributos.

**É o relatório.**

**Passo a fundamentar e decidir.**

O pedido merece parcial acolhimento.

Os documentos juntados aos autos demonstram que a autora, em 12/07/2012, adquiriu, em hasta pública, nos autos da Reclamação Trabalhista nº 010570-3.199.5.15.0106 da Vara do Trabalho de São Carlos, o imóvel constituído do lote 108 da quadra 09, do Loteamento Centro Empresarial de Alta Tecnologia - C.E.A.T. (fls. 36), tendo o i. Juiz do Trabalho, por decisão proferida nos autos dos Embargos de Terceiro, em 10/08/2012 (fls. 58), determinado a suspensão da execução em relação ao referido bem.

Nota-se que, em virtude da suspensão da execução quanto ao bem arrematado, a autora não pôde imitir-se na posse, nem registrar a carta no Cartório de Registro de Imóveis, pois esta só foi expedida em 17/07/2013 (fls. 37/38), após o término do litígio instituído nos embargos de terceiro (fls. 45/46).

Trata-se, portanto, de situação em a demora no registro não se deu por desídia do arrematante.

Observa-se que, após a municipalidade ter procedido às correções informadas às fls. 94, permaneceram os lançamentos referentes aos IPTUs de 2012 e 2013, bem como à Contribuição de Melhoria de 2012 (fls. 10/104).

Pois bem.

A doutrina e a jurisprudência são firmes no sentido de que a aquisição em hasta pública é originária, não subsistindo, portanto, qualquer relação entre o arrematante e o antigo proprietário, assim como todos os débitos tributários remanescentes do imóvel, nos termos do que dispõe o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Exemplo disso é a decisão preferida no Recurso Ordinário em Mandado de Segurança nº 27.486/RS (2ª Turma, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, v.u., j. 07.08.2012), da qual se extrai:

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA AO ARREMATANTE EM RELAÇÃO AO PERÍODO ANTERIOR À ARREMATACÃO.**

1. Em se tratando de arrematação em hasta pública, os créditos tributários relativos a tributos incidentes sobre bens imóveis subrogam-se no respectivo preço (art. 130 do CTN), afastada a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários referentes ao período anterior à arrematação. Nesse sentido: REsp 909.254/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 21.1.2008; REsp 954.176/SC, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe de 23.6.2009; AgRg no Ag 1.137.529/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 2.2.2010.
2. Desse modo, inexistente direito líquido e certo do Município-impetrante em obstar a transferência do imóvel ao arrematante, sob o argumento de que não houve comprovação da quitação dos débitos tributários referentes ao período anterior à arrematação.
3. Recurso ordinário não provido. (RMS 27486 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 14.08.2012).

Neste mesmo sentido é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça:


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.** Créditos de IPTU anteriores à arrematação. Dívidas tributárias que se subrogam no preço do imóvel arrematado. Disposição do art. 130, parágrafo único, do CTN. Hipótese em que o arrematante não responde por obrigações geradas anteriormente à arrematação. Precedentes do STJ. Recursos oficial e voluntário improvidos. (002765-71.201.8.26.023, Guarujá, 15ª Câmara de Direito Público, Rel.Des. Erbeta Filho, j. Em 20.06.2013).

Dessa maneira, tendo em vista, conforme já assinalado, que, por motivos alheios à vontade da autora, a carta de arrematação somente foi expedida em 17/07/2013 (fls. 37/38), não pode ser ela responsabilizada pelos débitos incidentes sobre o bem anteriores à sua expedição, pois isto fugiria à razoabilidade, uma vez que não havia meios dela gerenciar o trâmite dos embargos de terceiro, sendo que a suspensão da execução se deu por decisão judicial.

No tocante ao IPTU de 2013, considerando que a carta de arrematação foi expedida em julho de 2013, responde a arrematante pelo valor proporcional do imposto cobrado naquele ano, correspondente ao período de janeiro a julho, pois a relação entre a empresa e o antigo locatário não atinge o Fisco.

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito e parcialmente procedente o pedido, confirmando-se a tutela antecipada, com a observação de fls. 126. para o fim, ainda, de declarar inexigíveis o IPTU de 2012 e janeiro a julho de 2013, bem como os relativos à Contribuição de Melhoria de 2012, devendo o Município proceder à retificação do lançamento do IPTU de 2013, nos termos acima, referente ao lote 108.

Tendo havido sucumbência recíproca, condeno as partes a ratear as custas, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, fixados, por equidade, em R\$ 1000,00 (mil reais), tudo na proporção de 20% para a autora e 80% para o requerido, observando-se que este é isento de custas, na forma da lei.

**P R I**

São Carlos, 29 de janeiro de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**