



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2011.0000332601

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0240797-54.2011.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TRENTO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA sendo agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE CAPRI, ZAMIR RÁDIO E TELEVISÕES e YEHIL REHAVIA.

ACORDAM, em 28ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MELLO PINTO (Presidente) e CESAR LACERDA.

São Paulo, 13 de dezembro de 2011.

JÚLIO VIDAL
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0240797-54.2011.8.26.0000
AGRAVANTE: TRENTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE CAPRI, ZAMIR RÁDIO E
TELEVISÕES E YEHIL REHAVIA
INTERESSADOS: HOUSE FACTORING FOMENTO COMERCIAL S/A E
MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA: SÃO PAULO

VOTO N.º 17.798

Despesas Condominiais. Execução. Arrematação. TRIBUTO PREDIAL INCIDENTE SOBRE IMÓVEL ARREMATADO. EDITAL DE PRAÇA QUE IMPÕE AO ARREMATANTE EVENTUAIS ÔNUS TRIBUTÁRIOS. O imposto cujo fato gerador corresponde à propriedade imobiliária, se sub-roga, no caso de arrematação em hasta pública, sob o respectivo lanço. Inteligência do parágrafo único do artigo 130 do CTN. Circunstância que legitima a quitação dos créditos tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, destinados à Municipalidade de São Paulo. Recurso provido

Vistos.

Cuida-se de agravo, na modalidade de instrumento, interposto por TRENTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA na condição de terceiro prejudicado e arrematante, contra decisão reproduzida às fls. 116/117 que entendeu que o edital de alienação era claro sobre eventuais tributos e ônus correrem por conta do arrematante. As próprias despesas condominiais, por se tratarem de obrigações "propter rem", relacionadas à manutenção do bem, preferem ao fisco, ou ao credor hipotecário. Em outras palavras, primeiro receberá o condomínio e em seguida o credor hipotecário, uma vez que o fisco deverá cobrar do arrematante eventual débito pendente, nos termos do edital.

O agravante sustenta, em síntese, que o artigo 130 do CTN, trata-se de norma legal de cunho tributário, cuja determinação é literal e inequívoca, não podendo sofrer alterações, senão em virtude de lei própria, haja vista o notório princípio da estrita legalidade aplicado no âmbito do direito tributário. Portanto, inafastável que em caso de arrematação em hasta pública, as dívidas tributárias antecedentes à aquisição, subrogam-se no respectivo preço aquisitivo; e nesse compasso deixam de incidir sobre o bem arrematado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Anota-se que o recurso é tempestivo, foi recebido, regularmente processado e contrariado pelo condomínio (fls. 125) deixando as interessadas e Municipalidade, de apresentarem manifestação (fls. 126).

É o relatório.

Dá-se provimento ao recurso, para que o produto do lance oferecido em segunda praça quite os créditos tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, destinados à Municipalidade de São Paulo.

Apesar de constar do edital de 1ª praças que eventuais taxas e ou ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, o imóvel foi levado a leilão, em 2ª praça, e arrematado pelo valor de R\$ 680.000,00 (fls. 48).

Arrematado o imóvel pelo agravante, em hasta pública, em 29 de novembro de 2010, conforme auto de arrematação de fls. 48, verificou-se a existência de taxas e impostos em atraso desde 1988, totalizando R\$ 336.511,36 (fls. 61 e seguintes)

É de oportuna lembrança a redação do art. 130 do Código Tributário Nacional, verbis:

"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, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço".

É exatamente essa a hipótese sub judice: os impostos e taxas recolhidos têm como fato gerador a propriedade do imóvel arrematado e, nascidos em data anterior à aquisição do bem pelo agravante, devem ser abatidos do preço obtido com a alienação forçada.

Ou seja, concretizada a arrematação é o preço que irá garantir o adimplemento da dívida tributária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Este procedimento, além de eximir a responsabilidade do adquirente pelos tributos incidentes sobre o bem que adquiriu, pois, como visto, esses encargos ficaram sub-rogados no preço pago pela arrematação, assegura a satisfação do crédito da Fazenda Municipal.

Neste sentido, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

"Na hipótese de arrematação em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional que a sub-rogação do crédito tributário, decorrente de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da hasta" (REsp 166975/SP, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 04.10.1999).

Anote-se que o crédito tributário prefere a qualquer outro, nos termos da regra estabelecida no artigo 29, da Lei 6.830/80 (LEF), c.c. art. 711, do CPC, bem como os arts. 130, parágrafo único, 186 e 187, do CTN. Desse modo, prefere também ao crédito de despesas condominiais, de natureza "propter rem".

Confira-se:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - Cobrança - Execução - Decisão de Primeiro Grau que determinou a intimação da Municipalidade de São Paulo para apresentar memória atualizada de seu crédito, ante a preferência operada, vez que se trata de débito fiscal - Direito de preferência - Satisfação preferencial de crédito fiscal, em caso de arrematação do bem penhorado - Admissibilidade - Preferência decorrente da Lei - Prevalência desta em relação aos créditos comuns, inclusive os decorrentes da natureza da dívida ("propter rem") - Recurso improvido, mantendo-se a r. decisão guerreada. (AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 1.189.241-0/6, Rel. Carlos Nunes, 28ª Câmara de Direito Privado, j 29/07/2008)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DESPESAS CONDOMINIAIS - ARREMATAÇÃO - CRÉDITO TRIBUTÁRIO - PREFERÊNCIA - RECONHECIMENTO. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho. (AI nº 1.128.550-0/6, Rel. Des. RENATO SARTORELLI, 26ª Câm., TJ Dir. Privado, j. em 01.10.2007).

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso para que o produto do lance oferecido em segunda praça quite os créditos tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, destinados à Municipalidade de São Paulo.

Júlio Vidal
Relator