

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Parecer nº 105/2023

Parecer Jurídico

Requerente: Secretaria da Receita

Assunto: Parecer Jurídico acerca da exclusão de cobrança de imóvel adquirido de leilão.

**EMENTA: PARECER JURÍDICO ACERCA
DE DÍVIDA ATIVA – IMÓVEL ADQUIRIDO
VIA LEILÃO JUDICIAL;**

Em atenção ao pedido de Parecer Técnico-Jurídico dirigido à Procuradoria-Geral do Município, opino como segue:

Trata-se de processo 00664/2023 do sr. CASSIO DOUGLAS IMOBILIARIA LTDA acerca do imóvel sequencial **10373365**, alegando exclusão da dívida ativa de 2018 a 2020 com base na carta de arrematação do imóvel emitido em 25/06/2020.

Anexou contrato social e carta de arrematação.

É o relatório. Segue parecer opinativo.

Quanto ao IPTU que incide sobre o imóvel antes de sua efetiva arrematação, a justiça entende que em regra aquele que arremata o imóvel o adquire livre de qualquer ônus. Entende-se, pois, que nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, ocorrendo a arrematação em hasta pública, o arrematante adquire o imóvel livre de quaisquer ônus, porquanto a sub-rogação ocorre sobre o valor arrecadado, vale dizer, ocorre uma sub-rogação real, e não pessoal. Assim, o valor do débito tributário deve ser abatido do produto da arrecadação.

Art. 130. 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.

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

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

Porém, caso esteja expresso no edital que o imóvel possui débitos de IPTU, deve o arrematante assumi-los, conforme entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual “*o caput do art. 130 do CTN deve ser interpretado conjuntamente com o seu parágrafo único. Nenhuma dúvida de que a sub-rogação do parágrafo único não exclui a responsabilidade do proprietário anterior à transferência imobiliária. Tal raciocínio há de ser aplicado na sub-rogação do caput, devendo a interpretação sistemática prevalecer sobre a isolada.*” (AgInt no AREsp 942.940/RJ, julgado em 15/08/2017).

Toda esta questão foi confirmada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, conforme julgado abaixo:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA QUE NÃO DEMANDAM DILAÇÃO PROBATÓRIA – ILEGITIMIDADE PASSIVA – ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA – SUB-ROGAÇÃO DO TRIBUTO NO PREÇO DA ARREMATAÇÃO – MENÇÃO EXPRESSA NO EDITAL DE QUE O IMÓVEL POSSUI DÉBITOS TRIBUTÁRIOS – RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE – ALIENANTE – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1 – O objeto da exceção de pré-executividade cinge-se às questões referentes aos pressupostos processuais, legitimidade de parte e interesse de agir, bem como àquelas referentes aos caracteres do título executivo, quais sejam, certeza, liquidez e exigibilidade, desde que haja prova pré-constituída dos fatos trazidos pelo excipiente, não se admitindo, portanto, dilação probatória.

2 – Nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, ocorrendo a arrematação em hasta pública, o arrematante adquire o imóvel livre de quaisquer ônus, porquanto a sub-rogação ocorre sobre o valor

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

arrecadado, vale dizer, ocorre uma sub-rogação real, e não pessoal.

Assim, o valor do débito tributário deve ser abatido do produto da arrecadação.

3 – Todavia, havendo menção expressa no edital de hasta pública de que o imóvel possui débito relativo ao não recolhimento do IPTU, o STJ firmou posicionamento no sentido de que o arrematante não pode se valer do disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, de forma que será responsável pelo adimplemento do crédito tributário, porquanto adstrito ao pré-estabelecido no edital (art. 686, V, do CPC/73; art. 886, VI, do CPC/15) e tratando-se de obrigação propter rem.

4 – Segundo posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, “o caput do art. 130 do CTN deve ser interpretado conjuntamente com o seu parágrafo único. Nenhuma dúvida de que a sub-rogação do parágrafo único não exclui a responsabilidade do proprietário anterior à transferência imobiliária. Tal raciocínio há de ser aplicado na sub-rogação do caput, devendo a interpretação sistemática prevalecer sobre a isolada.” (AgInt no AREsp 942.940/RJ, julgado em 15/08/2017).

5 – Destarte, consoante precedente supra, na sub-rogação tributária prevista no art. 130, do CTN não se opera a substituição pura e simples do alienante pelo adquirente, mas sim a inserção deste, quando não houver a sub-rogação real no caso de alienação judicial, na relação jurídico-tributária, tratando-se de “responsabilidade solidária, cumulativa e não excludente , em que a sucessão no débito tributário há de ser neutra em relação à garantia do credor fiscal, não podendo este ser manietado quanto à cobrança do devedor original pela transmissão privada de dívida sem a sua concordância.” (AgInt no AREsp 942.940/RJ, julgado em 15/08/2017).

6 – Em suma, a eventual incidência da norma de responsabilidade por sucessão pela alienação de bem imóvel não afasta a sujeição passiva do alienante. (TJMG – Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.04.199190-2/001, Relator (a): Des.(a) Jair Varão , 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/11/2017,)

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

No caso em tela, o autor comprovou a carta de arrematação de 2020 e, conforme edital do citado leilão, as dívidas do IPTU do imóvel não cabem ao arrematante.

Entretanto, ressalta-se que não se trata de exclusão da dívida, mas de transferência da dívida para o antigo proprietário, uma vez que a prefeitura não foi intimada a se manifestar no processo do leilão judicial, bem como até hoje não recebeu os valores contidos no preço, motivo pelo qual deve permanecer a cobrança dos anos 2018 a 2020 na pessoa da LORD NEGÓCIOS, antiga proprietária.

Conclusão:

Primeiramente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

Por se tratar de parecer opinativo, cabe à autoridade competente acatar ou não, fazendo juízo de valor das orientações aqui apresentadas.

Sendo assim, diante das considerações acima expostas, **opinamos pelo deferimento da transferência da cobrança de 2018 a 2020 no imóvel para o antigo proprietário, tendo em vista o disposto no art. 130 do CTN.**

É o parecer.

Lucena -PB, na data da assinatura eletrônica.

Abraão Dantas Queiroz
Procurador Municipal
OAB/PB nº 18.609

Emanuel Lucena Neri
Procurador Municipal
OAB/PB nº 19.593