

PARECER: EFEITOS TRIBUTÁRIOS DE ARREMATAÇÕES DE BENS IMÓVEIS¹**Carlos Renato Cunha**

Procurador do Município de Londrina, exercente da função de Gerente de Assuntos Fiscais e Tributários – GAFT. Doutorando e Mestre em Direito do Estado pela Universidade Federal do Paraná - UFPR. Especialista em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários – IBET. Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina – UEL.

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXCEÇÃO NO CASO DE ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 130 DO CTN. DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE, MARCO TEMPORAL, EFEITOS E SITUAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

I. RELATÓRIO

Trata-se de consulta realizada Gerência de Cobrança e Controle de Arrematação por meio da Solicitação de Consulta Jurídica 1274, em que foram incluídos cinco quesitos:

I - Quais documentos indispensáveis a desvinculação de débitos: Carta, Auto de Arrematação, Certidões judiciais equivalentes?

II - A data a ser utilizada como marco para desvinculação dos débitos?

III - O protocolo do auto/carta de arrematação tem o condão de possibilitar a transferência do imóvel nos cadastros desta Secretaria Municipal de Fazenda ou há a necessidade posterior de juntada de cópia do registro do imóvel com a consequente abertura de novo processo administrativo endereçado ao setor de cadastro imobiliário?

IV - protocolo de certidões judiciais informando a data do leilão e arrematação seriam suficientes para saneamento de erros constantes na carta/auto de arrematação ou seria necessária a reemissão destes documentos pela autoridade judicial competente?

V - Há a necessidade de pagamento prévio do ITBI para que se realize o processo de desvinculação de débitos?

Não há documentos ou informações fáticas.

¹ A presente publicação é parte do Parecer Jurídico n. 925/2018, exarado em 28/09/2018.

[...]

Até aqui temos o relatório. Doravante passamos ao parecer.

2. PARECER

Trataremos do tema de forma sucinta, e sob a ressalva de que um maior aprofundamento exigiria a análise de cada caso concreto. Tratando-se de um pedido de parecer com casos abstratos e sem informações mais detalhadas, podem existir peculiaridades que levariam a conclusões diversas. Por tal razão, sugerimos o envio de futuras consultas mais específicas sobre decorrências dos temas aqui tratados, caso se entenda necessário, ficando consignado que não conseguiremos esgotar todos os aspectos envolvidos na matéria. De se notar que parte dos questionamentos realizados já foram analisados por este serviço jurídico no bojo do Parecer Jurídico n. 816/2016-PGM, de lavra do Procurador do Município Fábio César Teixeira, com diversas conclusões que reiteraremos aqui.

Ademais, cabe uma ressalva: como já se viu em numerosos pareceres já elaborados sobre a matéria, as dificuldades se encontram mais na análise dos casos concretos, inclusive se a natureza jurídica real do que ocorreu se amolda, efetivamente, a uma arrematação, ainda que referido nome conste do documento expedido pela Justiça. Vale dizer, o presente parecer não excluirá as dificuldades mais relevantes sobre o tema. Muitas vezes, principalmente no âmbito da Justiça do Trabalho, tem-se um "auto de arrematação" como nome formal, mas que não corresponde a tal instituto, eis que não houve depósito de valor por terceiro arrematante, mas uma verdadeira adjudicação por parte do credor da ação. Aconselhamos à consulente, portanto, atenção aos detalhes fáticos e a continuidade da realização de consultas jurídicas quando considerar necessário. A título exemplificativo, sugerimos a consulta aos seguintes pareceres, em rol não exaustivo, como exemplificativos das dificuldades da matéria, além do já mencionado Parecer Jurídico 816/2016: Parecer Jurídico 1249; Parecer Jurídico 340; Parecer Jurídico 815; Parecer Jurídico 1249 e Parecer Jurídico 663.

Outro aspecto de suma relevância: juridicamente não há que se falar de "desvinculação" de débitos. Isso é a forma como a autoridade fazendária traduz a realidade jurídica para o sistema informatizado de banco de dados tributário, que é, sem dúvidas, extremamente limitado e deveria ser aperfeiçoado. É uma adaptação para a linguagem do sistema. Juridicamente, tem-se o seguinte, como seguidamente ao longo dos anos temos enfatizado:

1. quem deve o tributo é uma pessoa, não o imóvel. O imóvel apenas garante o débito no caso de alguns tributos. Pode haver, inclusive, "n" sujeitos passivos devedores do mesmo crédito, em solidariedade, ou a sucessão entre eles em alguns casos de responsabilidade tributária. Juridicamente não há, portanto, "vinculação" de débitos a imóvel, muito menos "desvinculação";

2. no caso da arrematação que se adequa à previsão do Parágrafo Único do art. 130 do Código Tributário Nacional - CTN, o que há é a não aplicação da responsabilidade tributária por sucessão em relação ao adquirente do imóvel, continuando como sujeito passivo o proprietário que teve o bem expropriado.

Desse modo, reformularemos os quesitos atentando para esse correto contexto jurídico.

Pois bem. O art. 130, parágrafo único, do CTN, determina:

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.

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

De igual teor, o art. 25, parágrafo único, do CTM, o qual foi regulamentado pelo art. 3º Decreto Municipal 617/2010, deixando claro que no caso de arrematação judicial do imóvel, o arrematante não é responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

Assim, os débitos tributários que "perseguem" o imóvel (natureza *propter rem*), como se diz normalmente (e que significa, tão-somente, que não serão de responsabilidade do adquirente), anteriores à arrematação não podem ser exigidos pela Fazenda Municipal do arrematante, mas sub-rogar-se-ão no preço (lance) ofertado pelo arrematante.

A lógica de tal dispositivo é a de que, ao mesmo tempo que incentiva a arrematação de imóveis (pela garantia jurídica dada ao arrematante), não prejudica a Fazenda Pública credora, cuja garantia de pagamento será apenas substituída, alterando-se do imóvel arrematado para o dinheiro utilizado para sua arrematação.

A norma jurídica deixa claro que a sub-rogação se dá com relação aos "créditos tributários", ou seja, às obrigações tributárias já lançadas e vencidas, inerentes à propriedade ou domínio útil do bem, ou relativos a taxas pela prestação de serviços a ele referentes, ou ainda a contribuições de melhoria.

Portanto, na data da arrematação, todos os créditos tributários existentes (IPTU e/ou taxas) devem ser sub-rogados no preço ofertado (lance), independentemente da forma escolhida, pelo proprietário anterior, para a sua quitação.

Assim, nascido o crédito tributário, por seu lançamento definitivo, o e respectivo inadimplemento antes da realização da hasta pública onde se deu a arrematação, não há como não se inseri-lo no preço da arrematação que se encontra depositada nos autos judiciais, a teor do que dispõe o art. 130, parágrafo único, do CTN, e, em simetria, o art. 25, parágrafo único, do CTM.

Idealmente, no momento da arrematação tem-se o "auto de arrematação" (art. 901 do Código de Processo Civil - CPC), ato com que "*a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma*" (art. 903, CPC), podendo, contudo, ser ela invalidada, considerada eficaz ou resolvida, na forma do § 1º do mesmo dispositivo legal, além da possível desistência do arrematante nos casos do § 5º. Seja como for, com o "auto", considera-se ocorrida a transmissão imobiliária, ou, no mínimo, há presunção de sua ocorrência até o registro imobiliário; referida transmissão é resolúvel em determinadas hipóteses legais.

Após o prazo de 10 (dez) dias do aperfeiçoamento da arrematação, se não houverem os casos a que alude o art. 903, § 1º do CPC, será expedida a "carta de arrematação", na forma do § 4º do mesmo dispositivo, ato que exige o prévio recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (art. 901, § 2º, CPC). Mesmo após a lavratura da carta de arrematação, o ato pode vir a ser anulado em ação autônoma (art. 903, § 4º, CPC).

Partindo-se dessa premissa, o arrematante não é contribuinte ou responsável tributário por quaisquer dívidas anteriores à arrematação – ou seja, até a assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário ou leiloeiro –, de modo que não pode vir a sofrer qualquer forma de cobrança, pela Fazenda Municipal, referentemente a esses créditos tributários, seja judicial (execução fiscal), seja extrajudicial (protesto, inscrição em cadastros restritivos, etc.).

Todavia, a situação altera-se com relação aos créditos tributários nascidos após a arrematação, mesmo antes de seu registro imobiliário respectivo pelo arrematante ou outro interessado.

Isso porque, após devidamente lavrado e assinado o Auto de Arrematação, não há como negar-se que o arrematante encontrar-se-á em posição equiparada a contribuinte do IPTU, porque, não obstante ainda não possa ser considerado proprietário do imóvel arrematado (conforme art. 1.245 do CC/2002: "*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser*

havido como dono do imóvel”), sem qualquer dúvida qualifica-se como seu possuidor com animus domini, equiparando-se, portanto, à contribuinte do IPTU, como especifica o art. 32 do CTN:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Entre o proprietário (aquele que assim figura no Registro de Imóveis respectivo) e o arrematante (possuidor com *animus domini*), portanto, configura-se a solidariedade para com o pagamento dos tributos gerados pelo imóvel arrematado, durante o período em que compreender a emissão da Carta de Arrematação (ou outro marco que determine, inequivocamente, a posse qualificada do arrematante) e seu respectivo registro imobiliário. Realizado esse último, o proprietário anterior não mais guardará qualquer relação jurídica com o imóvel, e os créditos tributários posteriores somente poderão ser exigidos do arrematante (agora, proprietário).

Nesse exato sentido, a doutrina do ilustre Hugo de Brito Machado e a jurisprudência mais abalizada:

“Falando a Constituição em “propriedade”, naturalmente abrangeu a posse, que nada mais é que um direito inerente à propriedade. A autorização constitucional é para tributar a propriedade, e o CTN faculta a lei ordinária tomar para o fato gerador do tributo a propriedade, o domínio útil ou a posse, vale dizer, o direito pleno, total, que a propriedade, ou um de seus elementos, o domínio útil, ou ainda a posse. Se a propriedade, com todos os seus elementos, está reunida em poder de uma pessoa, o tributo recai sobre ela. Se a propriedade está fracionada, e em razão disto ninguém é titular da propriedade plena, porque há enfiteuse, pode a lei definir como fato gerador do tributo o domínio útil. E se o imóvel não consta do registro no cartório competente, não se podendo, portanto, cogitar de proprietário, pode a lei definir como fato gerador do imposto a posse”. (in Curso de Direito Tributário. 32ª. ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 349-350)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU DOS EXERCÍCIOS FUTUROS. POSSE POSTERIOR. Tratando-se, pois, de modo originário de aquisição da propriedade, assim como os débitos pretéritos sub-rogam-se no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN), OS FUTUROS PASSAM A SER, IMEDIATAMENTE, DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, INDEPENDENTEMENTE DE QUAL TENHA SIDO O MOMENTO DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70056045628, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Roberto Lofego Canibal, Julgado em 30/10/2013) – grifo nosso. (TJ-RS - AI:

70056045628 RS , Relator: Carlos Roberto Lofego Canibal, Data de Julgamento: 30/10/2013, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/11/2013)

Tem-se, assim que:

(A.) com relação aos créditos tributários constituídos antes da assinatura do Auto de Arrematação (ou outro marco que determine, inequivocamente, a posse qualificada do arrematante), o arrematante não possui qualquer responsabilidade tributária, devendo a Fazenda Pública sub-rogar-se no preço do lance ofertado, sendo neste caso indevida qualquer forma de cobrança (judicial ou extrajudicial) em desfavor do arrematante;

(B.) com relação aos créditos tributários constituídos no interregno entre a assinatura do Auto de Arrematação (ou outro marco que determine, inequivocamente, a posse qualificada do arrematante) e o registro imobiliário da Carta de Arrematação pelo interessado, há responsabilidade passiva tributária tanto do proprietário que assim constar no respectivo CRI quanto do arrematante, respondendo ambos solidariamente pelo débito;

(C.) por fim, quanto aos créditos tributários constituídos após o registro imobiliário da Carta de Arrematação, cessada estará a responsabilidade tributária do anterior proprietário, de modo que somente o arrematante (doravante, proprietário) é que por eles responderá.

Sintetizemos tal ordem de ideias numa tabela, para melhor compreensão:

	<i>Auto de Arrematação</i>	<i>Carta de Arrematação</i>	<i>Registro no Cartório de Registro de Imóveis</i>	<i>Anulação/D esfazimento da arrematação</i>
<i>Situação da anulabilidade</i>	Arrematação pode ser desfeita por pedido realizado no prazo de 10 (dez) dias nos casos do art. 903, § 1º, CPC ou em ação autônoma; pode haver a desistência da arrematação no caso do art. 903, § 5º, CPC	Arrematação pode ser desfeita por decisão judicial em ação autônoma; pode haver a desistência da arrematação no caso do art. 903, § 5º, CPC	Idem caso anterior	n/d
<i>Efeitos em relação ao ITBI</i>	A emissão do auto permite a cobrança	O recolhimento do ITBI é	O recolhimento	Poderá gerar o direito à

	do ITBI se houver requerimento do interessado.	condição para expedição da "carta"	do ITBI é condição para o registro, sob pena de responsabilização de tributária do oficial de registro	repetição do indébito (tema a ser aprofundado no caso da desistência), observado o prazo prescricional
<i>Efeitos em relação à responsabilidade do adquirente (arrematante)</i>	<p>1. Tratando-se de ato que se adequa ao Parágrafo Único do art. 130, do CTN, ele não é responsável pelos créditos tributários anteriores à arrematação;</p> <p>2. Ele será contribuinte em relação aos fatos geradores futuros pela posse com <i>animus domini</i>.</p>	Idem caso anterior	<p>1. Tratando-se de ato que se adequa ao Parágrafo Único do art. 130, do CTN, ele não é responsável pelos créditos tributários anteriores à arrematação;</p> <p>2. Ele será contribuinte em relação aos fatos geradores entre o auto e o registro pela posse com <i>animus domini</i>;</p> <p>3. Ele será contribuinte em relação aos fatos geradores futuros como proprietário.</p>	Ele continua como sujeito passivo em relação aos créditos tributários de fatos geradores entre o auto e a anulação/desfazimento, seja por ter sido proprietário seja pela posse com <i>animus domini</i> .
<i>Efeitos em relação ao proprietário expropriado</i>	<p>1. Ele continua como sujeito passivo nos créditos tributários anteriores à arrematação por ter sido o proprietário à época dos fatos geradores;</p> <p>2. Ele continua como sujeito passivo em</p>	Idem caso anterior	<p>1. Ele continua como sujeito passivo nos créditos tributários anteriores à arrematação por ter sido o proprietário à época dos fatos geradores;</p>	<p>1. Ele continua como sujeito passivo em relação aos créditos tributários de fatos geradores entre o auto e o registro por ter sido o</p>

	<p>relação aos créditos tributários de fatos geradores entre o auto e o registro imobiliário por permanecer formalmente como proprietário no Registro Imobiliário.</p>		<p>2. Ele continua como sujeito passivo em relação aos créditos tributários de fatos geradores entre o auto e o registro imobiliário por permanecer formalmente como proprietário no Registro Imobiliário;</p> <p>3. Ele não é sujeito passivo nem possui responsabilida de tributária em relação aos fatos geradores futuros.</p>	<p>proprietário;</p> <p>2. Ele passará a ser responsável tributário pela nova sucessão imobiliária em relação aos créditos tributários cujo contribuinte seja o arrematante referentes ao período após o registro imobiliário;</p> <p>3. Ele continua como sujeito passivo nos créditos tributários anteriores à arrematação por ter sido o proprietário à época dos fatos geradores.</p>
<p><i>Resumo da sujeição passiva e responsabilidade tributária tributária</i></p>	<p><i>Créditos de fato gerador até o auto:</i> proprietário é contribuinte (único sujeito passivo)</p>	<p><i>Créditos de fato gerador entre o auto e a carta:</i> proprietários e arrematantes são contribuintes (em solidariedade tributária)</p>	<p><i>1. Créditos de fato gerador entre a carta e o registro:</i> idem anterior</p> <p><i>2. Créditos de fato gerador após o registro:</i> o novo proprietário (arrematante) é contribuinte (único sujeito</p>	<p><i>1. Créditos de fato gerador até o auto:</i> o expropriado é contribuinte (único sujeito passivo);</p> <p><i>2. Créditos de fato gerador entre o auto e o registro imobiliário:</i> e</p>

			passivo)	<p>xpropriado e arrematante são contribuintes (em solidariedade tributária);</p> <p><i>3. Créditos de fato gerador após o registro.</i> o arrematante é contribuinte e o expropriado passa a ser responsável tributário por sucessão (em solidariedade tributária).</p>
--	--	--	----------	---

Com base em tais conclusões, respondamos aos quesitos formulados, já adaptados à correta nomenclatura jurídica, e cuja aplicação e anotação no sistema informatizado compete à autoridade fazendária:

I - Quais documentos indispensáveis à aplicação da regra de exceção à responsabilidade tributária por sucessão do adquirente de imóvel em face de sua arrematação: Carta, Auto de Arrematação, Certidões judiciais equivalentes?

Por todo o exposto, basta a apresentação do auto de arrematação, após a confirmação de que se trata de efetiva arrematação, na forma do art. 130, Parágrafo Único, do CTN (com efeito preço depositado) e não de figuras análogas e pouco importando o mero nome do documento, como já alertado. Note-se que perdura a sujeição passiva conjunta e em solidariedade tributária do expropriado e do arrematante, até o registro imobiliário.

II - A data a ser utilizada como marco para o reconhecimento da exceção à responsabilidade tributária por sucessão do adquirente de imóvel em face de sua arrematação?

Pelas mesmas razões apresentadas na resposta ao quesito anterior, a data de início da sujeição passiva do arrematante e do reconhecimento de inexistência de responsabilidade em relação a créditos de fatos geradores anteriores é a do auto de arrematação.

III - O protocolo do auto/carta de arrematação tem o condão de possibilitar a transferência do imóvel nos cadastros desta Secretaria Municipal de Fazenda ou há a necessidade posterior de juntada de cópia do registro do imóvel com a consequente abertura de novo processo administrativo endereçado ao setor de cadastro imobiliário?

Pelas razões expostas acima, a efetiva transferência de titularidade do imóvel somente se dará com o registro imobiliário (a forma de protocolo e trâmite de tal pedido não nos parece tratar de dúvida jurídica). Contudo, com o auto de arrematação o arrematante passa a ser contribuinte de forma solidária com o proprietário, o que, obviamente, deve ser anotado no cadastro respectivo. Note-se também que após o registro, o expropriado continua como contribuinte em relação a determinados créditos, como exposto acima.

IV - protocolo de certidões judiciais informando a data do leilão e arrematação seriam suficientes para saneamento de erros constantes na carta/auto de arrematação ou seria necessária a reemissão destes documentos pela autoridade judicial competente?

Em tais casos se faz necessária a análise de cada fato concreto.

V - Há a necessidade de pagamento prévio do ITBI para que se anote o arrematante como contribuinte em solidariedade ao proprietário e com o reconhecimento de que não é ele responsável pelos créditos anteriores à arrematação?

Na realidade, são situações paralelas e não vinculadas. Com a apresentação do auto de arrematação, é possível as anotações cadastrais pertinentes, ainda que não haja o recolhimento do ITBI, que será essencial, contudo, para a futura expedição da carta de arrematação, de interesse do arrematante. O imposto em questão deverá ser recolhido, no máximo, até a data do registro imobiliário.

Ressalte-se que o presente opinativo somente passa a ter validade jurídica após sua apreciação, concordância e expressa ratificação pelo Gabinete da PGM, sem o que cuidar-se-á de mera minuta de parecer.

Eis o parecer.

À Procuradoria-Geral Adjunta de Gestão da Consultoria.

Londrina (PR), 28 de setembro de 2018.

CARLOS RENATO CUNHA

Gerente de Assuntos Fiscais e Tributários

Procurador do Município de Londrina

OAB/PR 35.367 – Mat. 14.157-7

Recebido. Na forma da Portaria 20/2014-PGM, RATIFICO o Parecer Jurídico.

JOÃO LUIZ MARTINS ESTEVES

Procurador-Geral do Município de Londrina