



Omissão sobre débitos de IPTU não é causa de anulação de leilão de imóvel

21/09/2013

A omissão na publicação de edital de leilão que transferiu encargos de IPTU ao arrematante não é vício insanável que justifique a nulidade da arrematação. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar recurso interposto pela massa falida da empresa Desenvolvimento de Engenharia Ltda. contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

A massa opôs embargos à arrematação com a alegação de que um imóvel foi leiloadado por preço vil. A leiloeira, no caso, aceitou o lance de R\$ 2,45 milhões, com a condição de que a arrematante assumisse os débitos de IPTU, no valor de aproximadamente R\$ 4,74 milhões. A condição relativa ao IPTU não constava do edital.

Segundo a decisão da Turma, o artigo 686 do Código de Processo Civil estabelece o conteúdo mínimo do edital, de modo a garantir que sejam explicitadas informações indispensáveis à definição do efetivo interesse do bem, como menção à existência de ônus ou causas pendentes. Essas informações, entretanto, servem preponderantemente aos interesses dos possíveis arrematantes.

De acordo com a relatora, ministra Nancy Andrighi, em regra, eventual nulidade relacionada à omissão do edital aproveita apenas ao arrematante e depende da demonstração da existência de prejuízo, sendo tal alegação incabível pelo devedor que não foi prejudicado.

A massa falida sustentou em juízo que os valores do IPTU não integravam o lance, pois não havia determinação judicial nesse sentido. Sustentou ainda que o município do Rio de Janeiro ficaria desprovido de qualquer garantia real para ver seu crédito pago, o que implicaria violação ao artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

Ao analisar o argumento em segundo grau, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro considerou ter havido equívoco na publicação do edital de leilão, que omitiu o fato de que os encargos de IPTU seriam suportados pelo produto da venda, mas entendeu que não teria ocorrido arrematação por preço vil. Segundo dados do TJ-RJ, o valor efetivamente pago, acrescido do débito fiscal, totalizou R\$ 7,19 milhões, quando o bem foi avaliado em 8,47 milhões — um total de 80% do valor do imóvel.

De acordo com a ministra Nancy Andrighi, o edital de leilão que prevê a responsabilidade do arrematante por débitos fiscais de IPTU não viola o artigo 130 do CTN.

A 3ª Turma do STJ considerou que, assumindo o arrematante a responsabilidade pelo pagamento, o município passa a ter dupla garantia de quitação da dívida tributária: a garantia pessoal do arrematante, aceita judicialmente por ocasião da arrematação, e a garantia real representada pelo imóvel que dá origem ao débito do IPTU.



“Tendo a arrematação ocorrido mais de seis meses antes da falência da empresa devedora, o imóvel arrematado não integrará a massa falida, eis que terá deixado o patrimônio da empresa antes da decretação da quebra”, considerou Nancy Andrichi. Ela afirmou que não se pode falar em prejuízo aos credores, muito menos em habilitação do crédito relativo ao débito de IPTU, pois a dívida do município terá como sujeito passivo o arrematante, novo proprietário do imóvel. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.316.970

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-set-21/omissao-debitos-iptu-nao-causa-anulacao-leilao-imovel/>