

Parecer 189/2026

De: José S. - PGM-SUBCJ

Para: PGM-SUBCJ - Subprocuradoria de Consultoria Jurídica

Data: 20/02/2026 às 18:53:05

Setores envolvidos:

PGM-SUBCJ

Protocolo 11.695-26 - Arrematação judicial

Protocolo 11.695/2026 - Certidão Negativa de Débitos Municipais ([REDACTED])

Ilmo. Senhor Procurador-Geral do Município,

Trata-se nestes autos de emitir parecer sobre a consulta da SPF, Setor de CND, acerca de pedido de desvinculação débitos e expedição de certidão de valor por parte do arrematante judicial de imóvel, à luz do art. 130 do CTN e seus reflexos no cadastro fiscal imobiliário (despacho nº 1 e 2), e resposta aos quesitos objeto do despacho 11.

Relatados, em suma, opinamos.

O art. 130 do CTN assim expressa:

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, sub-rogam-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.

Com efeito, o arrematante adquire o imóvel livre dos impostos que incidiam sobre a coisa.

Os débitos tributários ficam sub-rogados sobre o preço da arrematação, e sob a responsabilidade do ex-proprietário.

Somente a partir da arrematação é que o arrematante passará a ser o sujeito passivo da obrigação tributária que vier no futuro a incidir sobre o imóvel (IPTU, taxas ou C.M.).

Nesse sentido, Resp 909.254/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 21.11.2008.

Por consequência, o fisco municipal deverá desde logo fazer as devidas alterações de titularidade no cadastro fiscal, desvinculando-se os débitos pretéritos à arrematação, que continuarão a ser de responsabilidade do anterior proprietário.

Importante destacar que **para fins e efeitos tributários** seria desnecessário o registro da Carta de Arrematação no CRI local.

Com efeito, o art. 109 do CTN expressa que

Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários.

O registro do título judicial seria necessário exclusivamente para fins de direito civil, tais como a eventual e futura disponibilidade do imóvel (v.g., compra e venda), conforme predica o art. 1.227 do C.C e art. 167 e ss. da Lei 6.015/73 – LRP.

Jamais deveria ser para caracterização dos elementos ou critérios do fato gerador da obrigação tributária (arts. 32, 119 e 121 do CTN c/c os artigos 16 e 17 do CTM, entre outros).

O cadastro fiscal de que trata o art. 4º do CTM tem por finalidade a identificação do contribuinte e a matéria tributável. Ele não é, nem poderá ser, atributivo de direito de propriedade. Ele é meio para a apuração do fato gerador tributário.

Eventuais antinomias do CTM devem ser interpretadas sistemática e teleologicamente, objetivando o incremento da arrecadação tributária, à luz dos princípios e normas do Direito Tributário.

Por fim, feita essa breve digressão, respondemos aos quesitos objeto do despacho 11.

Face a solicitação Inicial, solicito parecer se não há impeditivo de desvinculação dos débitos das inscrições fiscais 11.015.073.00.0120507. e 11.015.076.00.0120510.1, assim que disponibilizada a opção pelo Sistema Tributos (?).

Resposta.

Os débitos deveriam ser desvinculados desde logo, ex vi do art. 130 – parágrafo único do CTN., salvo eventuais e insuperáveis problemas técnicos do sistema de cadastro, de controle e de gestão da dívida ativa da SPF.

Havendo parecer favorável, solicito ainda, orientação acerca:

- do período da desvinculação dos débitos (?);

Resposta.

Os períodos dos débitos pretéritos à data da arrematação (e considerar que o fato gerador do IPTU é sempre 1º de janeiro).

- de qual nome deverá constar o cadastro do contribuinte;

Resposta.

Nos cadastros fiscais dos imóveis deverão constar a mudança da titularidade, por conta da arrematação judicial, com as devidas anotações. O contribuinte passará a ser o arrematante com relação exclusivamente aos fatos geradores tributários futuros. Débitos pretéritos não serão de sua responsabilidade.

- da emissão manual de certidão negativa para atender ao requerimento Inicial do contribuinte, enquanto se aguarda a desvinculação dos débitos(?);

Resposta.

Poderá ser emitida manualmente a certidão negativa de débitos (e de valores venais dos imóveis) e a par disso imprescindíveis ajustes no sistema, em caráter de urgência.

Em conclusão, opinamos pelo deferimento do requerimento do Senhor [REDACTED], nos termos ora expostos.

Se acolhido, sugerimos a edição de parecer referencial pela PGM para a sua aplicação à casos análogos pela ilustrada SPF.

Este é o nosso parecer, sob a sua douta e indispensável censura.

PGM, 20/02/26.

José Benedito da Silveira

Subprocurador-Geral de Consultoria Jurídica





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2955-6E6D-D3AD-20B4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JOSÉ BENEDITO DA SILVEIRA (CPF 024.XXX.XXX-62) em 20/02/2026 18:53:30 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://atibaia.1doc.com.br/verificacao/2955-6E6D-D3AD-20B4>