



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª CÍVEL DE SÃO VICENTE/SP.

Processo Digital nº: 1003467-77.2022.8.26.0590

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Marati

Executado: Maria Luiza Dias da Silva

(processo administrativo nº001-0000023255-2022-5)

A FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, por seu procurador, manifesta-se nos seguintes termos:

Existem débitos fiscais incidentes sobre o imóvel objeto da constrição havida nos autos do processo cujo número se encontra em epígrafe, que atingem o montante de **R\$ 4.907,48**, conforme demonstram as certidões colacionadas. Valor esse sujeito a atualizações até a data do efetivo pagamento.

Com efeito, o Código Tributário Nacional dispõe sobre as prerrogativas dos entes públicos quanto ao recebimento do crédito tributário, nos artigos a seguir transcritos:

Parágrafo único, do Art. 130. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

Art. 187. A cobrança judicial do crédito tributário não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, recuperação judicial, concordata, inventário ou arrolamento.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Por sua vez, o Código de Processo Civil traz a seguinte disposição:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

Infere-se dos dispositivos supramencionados que uma vez concretizada a arrematação, a sub-rogação ocorrerá sobre o respectivo preço, que passa a ser a garantia do adimplemento da dívida tributária incidente sobre o imóvel objeto da arrematação.

Conforme ensinamento do eminente professor Hugo de Brito Machado:

Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo (Curso de Direito Tributário, 24ª edição, pg. 149).

Preleciona, no mesmo sentido, o ilustre doutrinador Eduardo de Moraes Sabbag :

Frise-se que o montante das dívidas existentes está incluído no montante pago pelo bem imóvel no público pregão, em nítida sub-rogação sobre o lance ofertado, cabendo à autoridade judicial zelar pela imediata quitação das dívidas. O arrematante não é responsável tributário, nem quando o preço é insuficiente para cobrir o débito tributário (Direito Tributário, Editora Premier Máxima, 8ª edição, pg. 188).

No mesmo sentido segue a jurisprudência:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. PLEITO DE PREFERÊNCIA FORMULADO PELA MUNICIPALIDADE, AFIRMANDO A EXISTÊNCIA DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. ADMISSIBILIDADE, PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DA NORMA DO ARTIGO 130, PAR. ÚNICO, DO CTN. RECURSO PROVIDO. A constatação de que existem débitos fiscais pendentes, incidentes sobre o imóvel objeto da arrematação, enseja a necessidade de se reconhecer a preferência do crédito tributário na ordem de pagamentos, para viabilizar o cumprimento do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O fato de a execução estar relacionada a dívida condominial não comporta tratamento diferenciado, até porque o fato de ser obrigação “propter rem” lhe confere a



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

possibilidade de cobrança frente àquele que vier a arrematar o bem. (A.I. Nº 2037720-45.2015.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, 12/05/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PREFERÊNCIA LEGAL OS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS PRECEDEM AOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS (ART. 186, DO CTN) DESNECESSIDADE DE EXECUÇÃO FISCAL EM CURSO OU DE PRÉVIA PENHORA SOBRE O MESMO BEM DECISÃO MANTIDA RECURSO DESPROVIDO. (A.I. 2093444-97.2016.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, 26/07/2016)

Importa mencionar, ainda, que não se deve confundir a natureza dos créditos com os privilégios e as preferências a eles conferidas. Assim, em que pese a dívida de condomínio ter natureza *propter rem*, ela é destituída de qualquer privilégio ou preferência por falta de previsão legal, ao contrário do que ocorre com a dívida tributária.

Nesse aspecto, cabe ainda enfatizar que a dívida tributária também tem natureza *propter rem*, pois acompanha o imóvel e passa a ser exigível do respectivo adquirente, exceto quando o imóvel for adquirido em hasta pública, hipótese em que haverá sub-rogação sobre o preço da arrematação, consoante disposição do art. 130 do CTN, a seguir transcrito:

*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 contribuição 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.*

Não bastasse, **o crédito tributário gozar de preferência legal, independentemente de penhora e de instauração de concurso de credores**, nos termos dos artigos 186 e 187, do CTN, 29 da LEF e 908, do CPC.

Neste sentido é a lição do Eminentíssimo Professor Humberto Theodoro Júnior (Curso de Direito Processual Civil, Vol. II, 21ª edição, Editora Forense, pag. 249):

A classificação dos credores, para pagamento, será feita, portanto, dentro do seguinte critério:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- a) **independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiverem título legal de preferência, e possuírem, naturalmente, título executivo (fisco, credores das custas, credores com garantia real etc.);**
- b) não havendo preferências legais anteriores, ou depois de satisfeitas estas, os demais credores serão escalonados segundo a ordem cronológica das penhoras. (destaquei)

No mesmo sentido, seguem precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

Pontue-se, inicialmente, que alguns doutrinadores entendem que, para que o titular de crédito com privilégio legal possa participar do concurso previsto no art. 711 do CPC, é necessário que tenha execução em curso e que nela o mesmo bem tenha sido penhorado. Essa, contudo, não é a melhor interpretação do art. 711 do CPC. Observe-se que a primeira parte do referido texto legal – ao estabelecer a prioridade de satisfação dos créditos com privilégio estabelecido em lei – não faz qualquer referência ao prévio ajuizamento de execução ou a prévia penhora como requisitos para que o credor possa requerer a tutela do seu direito de preferência. Ressalte-se que é apenas a segunda parte do art. 711 do CPC – ao tratar do pagamento dos créditos quirografários – que estabelece a penhora como pressuposto para a participação do credor quirografário. Assim, apenas em relação ao credor quirografário é que a prévia existência de execução e penhora constitui pressuposto para a participação do concurso. Nesse tocante, é elucidativa a doutrina de Luiz Guilherme MARINONI e Daniel MITIDIERO: A satisfação dos créditos com preferência legal independe de prévia execução e penhora sobre o bem cujo produto da alienação se procura arrecadar. Independentemente de execução e penhora, têm preferência os credores com preferência legal. Satisfeitos, receberá posteriormente o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora (art. 711, CPC). (Código de Processo Civil – Comentado artigo por artigo, 3ª tiragem, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p. 684). Na mesma linha de entendimento: A classificação dos credores, para pagamento, será feita, portanto, com observância do seguinte critério: a) independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiveram título legal de preferência, e possuírem, naturalmente, título executivo (fisco, credores das custas, credores com garantia real etc.); b) não havendo preferências legais anteriores, ou depois de satisfeitas estas, os demais credores serão escalonados seguindo a ordem cronológica das penhoras (...) (In Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de urgência. Humberto Theodoro Júnior, Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 393-394). (Resp 1.219.219, Rel. MINISTRA NANCY ANDRIGHI, JULGADO EM 17/11/2011).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO. PEDIDO DE RESERVA DO PRODUTO DA ARREMAÇÃO PELA FAZENDA PÚBLICA.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. PRECEDENTES. 1. A jurisprudência desta Corte orienta que, no concurso de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 633.043/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 24/4/2017).

Destarte, **requer digno-se Vossa Excelência, em caso de arrematação, a determinar a reserva de valores suficientes à satisfação do crédito da requerente.**

Requer, finalmente, que eventuais intimações sejam feitas em nome deste subscritor.

Termos em que
Pede deferimento.

São Vicente, data do protocolo.

ISABELLA CARDOSO ADEGAS
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 175.542

