



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

AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

Processo nº: 1013396-13.2017.8.26.0590

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Cosme e Damião

Executado: PAULO RENATO VIEIRA THENORIO

(processo administrativo nº001-0000028773-2022-2)

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\$ 20.316,98**, 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.

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



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

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

Inferre-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. ARREMATÇÃO 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 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)



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

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:

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.);



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

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. 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



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

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.

DUILIO ROSANO JUNIOR
PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE
OAB/SP 272.858



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DA FAZENDA
DIRETORIA DE TRIBUTOS
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS

Certidão Positiva Tributos Imobiliários

INTERESSADO: PROCURADOR MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SR. DUILIO ROSANO JUNIOR
FINALIDADE: INSTRUIR PROC. JUDICIAL Nº. 1013396-13.2017.8.26.0590
4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP
INSCRIÇÃO: 13-00008-0046-00289-278 PROCESSO Nº. 28773/2022
IMÓVEL: RUA FREI GASPAR, 289 APTO 0914
PROPRIETÁRIO: RAFAEL DE OLIVEIRA PENA
RELACIONADO COM: IPTU, TAXA DE SERVIÇOS URBANOS E CONTRIBUIÇÃO DE
MELHORIAS

CERTIFICO que, atendendo pedido exarado no processo administrativo, verifiquei CONSTAR DÉBITOS, para o imóvel acima descrito no valor total de R\$ 20.316,98 (Vinte mil, trezentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos), a saber: EXERCÍCIO DE 2016 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 153736937/17 = R\$ 2.299,73. EXERCÍCIO DE 2017 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 150773525/19 = R\$ 3.751,86. EXERCÍCIOS DE 2018 E 2019 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 150290664/20 = R\$ 7.024,86. EXERCÍCIO DE 2020 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 154099610/21 = R\$ 2.880,19. EXERCÍCIO DE 2021 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 150294238/22 = R\$ 2.470,04. EXERCÍCIO DE 2022 - A.R. 007461 = R\$ 1.890,30. Débito sujeito à atualização até a efetiva data do pagamento. Para constar eu, Wellington Morais Dornelas, lavrei a presente que, vai por mim e pelo chefe do Departamento de Rendas Diversas, assinada. São Vicente, 1 de julho de 2022.

WELINGTON MORAIS DORNELAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Mariana Gili
MARIANA PEREIRA GILI
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS
CHEFE