



**A PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO
NA EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL DE BENS IMÓVEIS**

The Preference of Tax Credits in the Judicial Expropriation of Real Estate

Maria Eloisa Vieira Belém

Graduada em Ciências Jurídicas pela PUC/SP
Advogada especializada em Direito Tributário
Instituição: Universidade Cândido Mendes
e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: eloisa.vieira@diadema.sp.gov.br

Claudia Loturco

Graduada em Ciências Jurídicas pela PUC/SP
Advogada especializada em Direito de Família
e Erro Médico e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: claudia.loturco@diadema.sp.gov.br

Sylvia Pereira Bueno Formicola

Advogada especializada em Administração Pública
Instituição: Fundação Getúlio Vargas
e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: sylvia.formicola@diadema.sp.gov.br

RESUMO

O presente texto acadêmico tem por fim analisar a aplicação e os efeitos dos artigos 130, parágrafo único, e 186, ambos do Código Tributário Nacional (CTN), em cenários de concorrência creditória oriundos da expropriação judicial de bens imóveis verificada em sede de execução de títulos extrajudiciais ou mesmo em fase de cumprimento de sentença, com foco na incontestável preferência do crédito fazendário. O estudo é motivado pela análise de um caso concreto que ensejou a interposição de recurso apropriado, no qual a Fazenda Municipal buscou garantir que seu crédito - regularmente sub-rogado no preço de arrematação em uma execução de dívida condominial - fosse inteiramente satisfeito no próprio Juízo da Expropriação, sem a imposição de condicionantes burocráticas, vez que ausente previsão legal para tanto, como a exigência de remessa dos valores ao Juízo da Execução Fiscal e a comprovação prévia do ajuizamento de todos os executivos fiscais. O trabalho apresentado objetiva demonstrar a prevalência da regra legal de preferência estabelecida no artigo 186 do CTN, que confere ao crédito tributário primazia sobre todos os demais, exceto os de natureza trabalhista e decorrentes de acidente do trabalho, e a correta interpretação da sub-rogação contida no artigo 130, parágrafo único, do mesmo diploma legal, que consolida a responsabilidade do Juízo da



alienação na distribuição do preço. Conclui-se que a imposição de remessa de valores para o juízo fiscal viola o princípio da universalidade da execução e fragiliza, por afronta aos comandos normativos, a eficácia da preferência legal, representando um obstáculo ao princípio da eficiência e da duração razoável do processo na recuperação do crédito público.

Palavras-chave: Art. 130, parágrafo único, do CTN; Art. 186, do CTN; Arrematação; Preço; Ordem de preferência; Juízo da Expropriação.

ABSTRACT

This academic text aims to analyze the application and effects of articles 130, sole paragraph, and 186, both of the National Tax Code (CTN), in scenarios of credit competition arising from the judicial expropriation of real estate assets verified in the context of the execution of extrajudicial titles or even in the sentence enforcement phase, focusing on the undeniable preference of the tax credit. The study is motivated by the analysis of a specific case that led to the filing of an appropriate appeal, in which the Municipal Treasury sought to ensure that its credit – although subrogated in the auction price in an execution of condominium debt – would be fully satisfied in the Expropriation Court itself, without the imposition of bureaucratic conditions lacking legal provision, such as the requirement to send the amounts to the Tax Enforcement Court and the prior proof of the filing of all tax enforcement proceedings. This paper aims to demonstrate the prevalence of the legal rule of preference established in article 186 of the Brazilian Tax Code (CTN), which grants tax credits primacy over all others, except those of a labor nature, and the correct interpretation of the subrogation contained in article 130, sole paragraph, of the same legal instrument, which consolidates the responsibility of the court of the sale in the distribution of the price. It concludes that the imposition of remittance of values to the tax court violates the principle of universality of execution and weakens, by affronting normative commands, the effectiveness of the legal preference, representing an obstacle to the principle of efficiency and reasonable duration of the process in the recovery of public credit.

Keywords: Art. 130, sole paragraph, of the CTN; Art. 186, of the CTN; Auction; Price; Order of preference; Court of Expropriation.

INTRODUÇÃO

A presente reflexão acadêmica tem por objeto o complexo e fundamental debate jurídico sobre a hierarquia e a consequente satisfação dos créditos tributários em cenários de expropriação judicial de bens imóveis, um ponto de intersecção sensível entre o Direito Tributário e o Direito Processual Civil, que possui implicações diretas na eficácia da recuperação do crédito público e na segurança jurídica das transações imobiliárias forçadas.

O estudo se lança na análise acurada da aplicação e dos efeitos práticos dos mandamentos contidos nos artigos 130, parágrafo único, e 186, ambos do Código Tributário Nacional (CTN), que em conjunto estabelecem o quadro normativo para a incontestável

preferência do crédito fazendário quando confrontado com outras obrigações que recaem sobre o bem expropriado.

A necessidade de revisitar a interpretação desses dispositivos surge notadamente em casos nos quais a concorrência creditória, verificada após a arrematação de um bem imóvel em sede de execução de títulos extrajudiciais, ou em fase de cumprimento de sentença, desafia a correta aplicação da ordem legal de precedência, tornando incerta a primazia legal do interesse fiscal sobre o interesse particular.

O ponto nevrálgico desta investigação reside na análise de um caso concreto que culminou na interposição de um recurso judicial, no qual a Fazenda Municipal se viu obrigada a proteger e garantir que seu crédito tributário, regularmente constituído e sub-rogado no preço da arrematação, fosse inteiramente satisfeito no próprio Juízo da Expropriação, sem a imposição de condicionantes burocráticas que carecem de respaldo legal e fragilizam o direito de preferência que lhe é assegurado.

Desta forma, o objetivo central do texto acadêmico é demonstrar técnica e juridicamente a prevalência da regra de preferência material estabelecida no artigo 186 do CTN, que confere ao crédito tributário primazia absoluta sobre a totalidade dos demais créditos, com a única exceção dos de natureza trabalhista e os decorrentes de acidente do trabalho, e a correta interpretação do mecanismo de sub-rogação contido no artigo 130, parágrafo único, do mesmo diploma legal, que tem o condão de consolidar a responsabilidade pela distribuição do preço no Juízo onde se deu a alienação judicial.

A correta aplicação da lei impõe o reconhecimento da supremacia do crédito tributário e a competência do Juízo da Expropriação para a distribuição imediata do preço, garantindo a segurança jurídica do arrematante, a correta gestão do erário municipal e a aderência aos princípios da celeridade e da duração razoável do processo.

A análise detalhada do ordenamento e do caso concreto permite, portanto, a defesa da tese de que apenas a satisfação direta e prioritária do crédito público no foro da alienação coativa é capaz de assegurar a plena validade e efetividade dos comandos normativos em tela, em estrita observância ao interesse público que lhes é subjacente.

Em síntese, as reflexões desenvolvidas no corpo deste trabalho conduzem à conclusão inafastável de que a decisão que impõe a necessidade de Execução Fiscal ajuizada e a transferência de valores para outro Juízo para a satisfação do crédito tributário sub-rogado no preço da arrematação não encontra amparo na legislação vigente e na jurisprudência pacífica.



METODOLOGIA

O desenvolvimento deste texto acadêmico adota uma abordagem de pesquisa qualitativa, sendo estruturado a partir da conjugação de pesquisa bibliográfica e análise documental, utilizando-se a técnica do estudo de caso para ensejar a discussão teórica na realidade processual.

O universo de pesquisa é composto primariamente pelo ordenamento jurídico brasileiro, com ênfase no Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966), no Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/2015) e na doutrina especializada que versa sobre direito tributário, direito processual civil, com ênfase nas obrigações *propter rem*.

A pesquisa bibliográfica concentra-se em obras e artigos que tratam da responsabilidade tributária por sucessão, dos créditos *propter rem*, da ordem de preferência creditória e da competência do juízo da execução na fase de rateio.

A análise documental, por seu turno, parte de recurso processual específico, servindo este como contextualização do problema jurídico para a avaliação das implicações práticas da interpretação judicial sobre os dispositivos legais em tela, que em verdade estabelece condições ausentes nas normas incidentes na espécie.

A técnica de estudo de caso permite aprofundar a análise da contenda jurídica específica (o conflito entre o crédito tributário e os demais créditos, como o condominial e o hipotecário, no contexto de uma arrematação de imóvel) e verificar como a aplicação ou a interpretação de normas legais podem comprometer o recebimento de crédito líquido, certo e exigível, ou na melhor das hipóteses retardar injustificadamente a percepção do crédito postulado.

A metodologia empregada visa, portanto, não apenas descrever a norma, mas também avaliar sua efetividade e os eventuais desafios de sua implementação no âmbito do processo executivo civil.

Aliado às técnicas empregadas, houve, para elaboração deste trabalho, o apoio tecnológico de inteligência artificial que ofereceu suporte à melhor estruturação do texto e à organização de ideias, sem implicar alteração do conteúdo e objeto, não refletindo na essência do labor autoral, quer no desenvolvimento temático, quer na conclusão obtida a partir da conexão das ideias.

1. O FENÔMENO DA EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL E A NATUREZA *PROPTER REM* DAS OBRIGAÇÕES

1.1. A Execução por Dívida Condominial: Caráter Real e a Penhora do Imóvel Tributado

A execução de dívida condominial, tal como o caso concreto que envolveu dado Condomínio Residencial e um executado pessoa física (condômino), ilustra de maneira emblemática a natureza *propter rem* da obrigação. Esta categoria específica de obrigação encontra-se intimamente vinculada à coisa, e não diretamente à pessoa do devedor, acompanhando o bem em todas as suas transmissões e onerações.

A dívida condominial, por visar a manutenção da própria unidade imobiliária e das áreas comuns, é considerada um ônus real que incide diretamente sobre o imóvel que a gerou. Disso decorre a possibilidade não rara de que o próprio bem seja levado à expropriação judicial para a satisfação do crédito.

A admissibilidade da penhora do imóvel, após as tentativas de constrição incidentes sobre ativos financeiros, mesmo que se trate de bem de família em certas circunstâncias, é amplamente aceita no sistema jurídico, em razão da particularidade da dívida.

Contudo, a realização da penhora e a subsequente alienação judicial introduzem uma complexidade adicional: a necessidade de resolver a concorrência com outros créditos que também possuem alguma forma de preferência ou garantia sobre o mesmo bem, como é o caso dos créditos hipotecários, representados pela intervenção inicial de agentes financeiros, e, principalmente, os créditos tributários municipais relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas correlatas, que também possuem natureza *propter rem* e uma preferência legal qualificada.

1.2. A Arrematação Judicial como Modo de Aquisição Originária e o Efeito Liberatório do Bem

A arrematação judicial, concretizada no bojo da execução, é o ato processual que culmina na transferência coativa do bem do executado para o arrematante, mediante o depósito do preço.

Juridicamente, a arrematação caracteriza-se como um modo de aquisição originária, o que significa que o arrematante recebe o bem livre dos ônus e vínculos anteriores que pesavam sobre ele, o que garante a viabilidade e a atratividade dos leilões judiciais, bem como a efetividade da execução. Tais condições, que desoneram o adquirente do bem, em geral encontram-se expressamente previstas no edital da hasta pública.



No caso submetido à análise, o imóvel restou arrematado após algumas tentativas infrutíferas, e essa alienação, uma vez aperfeiçoada, conferiu ao adquirente a propriedade livre e desembaraçada, com todos os débitos *propter rem* anteriores sub-rogados no preço.

O efeito liberatório da arrematação possui seu fundamento mais claro e imperativo, no que tange aos créditos fazendários, no parágrafo único do artigo 130 do CTN. A arrematação, ao afastar do imóvel débitos pretéritos de impostos e taxas que recaem sobre a propriedade, transfere a responsabilidade pelo pagamento desses débitos para o montante depositado em juízo, e eventualmente se insuficiente (mas apenas nesta hipótese), as execuções fiscais devem prosseguir ou serem instauradas em face do executado, o contribuinte primitivo.

Dessa forma, o crédito tributário, que antes possuía a garantia do próprio bem, passa a ter como garantia o dinheiro logrado (preço) com a venda forçada. Este mecanismo assegura a satisfação do credor público sem onerar o novo proprietário, cumprindo, ao mesmo tempo, a finalidade da execução e o interesse fiscal.

1.3. A Sub-rogação do Ônus no Preço: Base para a Resolução da Concorrência Creditória

Neste patamar, imperativo destacar a literalidade do *caput* do artigo 130 do CTN que estabelece:

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.

O seu parágrafo único, essencial à espécie sob análise, complementa:

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

No âmbito do processo civil, esta regra encontra eco no artigo 908, § 1º, do CPC, que determina:

No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (G.N.)

Estes dispositivos legais definem o cenário para a fase de distribuição do preço: o valor da arrematação constitui um fundo único a partir do qual diversos credores, notadamente o Condomínio (dívida *propter rem*), a Fazenda Pública Municipal (dívida tributária *propter rem*)

e os credores hipotecários (dívida real), buscarão a satisfação de seus respectivos créditos, observada a ordem legal.

A sub-rogação transfere o foco da disputa para o dinheiro e, conseqüentemente, obriga o Juízo da Execução a exercer a função de Juízo Universal da Expropriação, ou seja, aquele a quem compete decidir ou ofertar a solução legal relativamente à concorrência de credores, observando e aplicando a correta ordem legal de preferência, conforme ditam os artigos 908, do CPC e 186, do CTN, alvo de análise no próximo tópico.

No caso em estudo, a alegação da Fazenda relativamente à declaração tempestiva de seu crédito, que se tornou incontroverso pela ausência de oposição das partes e dos demais interessados, demonstra a materialização da sub-rogação e a necessidade imediata de resolução da ordem de pagamento.

2. A PREFERÊNCIA FAZENDÁRIA E A SUPREMACIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

2.1. O Princípio da Legalidade na Ordem de Preferência dos Créditos e a Prevalência do Art. 186 do CTN

No âmbito do ordenamento jurídico pátrio, a satisfação dos créditos em um cenário de concorrência é regulada de forma estrita pela lei. Não cabe ao julgador, tampouco às partes, criar ou alterar a hierarquia fixada pelo legislador, no tocante ao crédito tributário, trata-se de aplicação de norma de ordem pública que não permite o exercício de liberalidades, por força da supremacia do interesse público sobre o particular, traduzida na dicção dos arts. 130, parágrafo único e 186, ambos do CTN.

Este princípio é fundamental para garantir a segurança jurídica e a previsibilidade na recuperação de ativos. No contexto da expropriação judicial, o Código Tributário Nacional, recepcionado como lei complementar, que estabelece normas gerais de direito tributário, possui autoridade máxima para definir a preferência do crédito fazendário.

O artigo 186 do CTN é o pilar desta preferência, ao dispor de forma categórica que:

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

A redação exaustiva e peremptória deste dispositivo não deixa margem para interpretações que coloquem créditos de natureza privada, mesmo que sejam *propter rem* como

o condominial, ou créditos garantidos por hipoteca, em posição superior ou equivalente à do crédito tributário. O crédito tributário é considerado preeminente em virtude do interesse público primário que lhe é inerente, sendo essencial para a manutenção das atividades estatais.

A preferência estabelecida pelo artigo 186 do CTN implica que, uma vez arrecadado o preço da arrematação, a primeira parcela de valores a ser reservada e satisfeita deve ser a referente aos créditos fiscais, desde que comprovada sua existência até a data da arrematação.

A concorrência entre o crédito tributário e o crédito condominial, embora ambos ostentem a qualidade *propter rem*, resolve-se em favor do primeiro, dada a qualificação legal específica do crédito fazendário.

A única exceção prevista, o crédito trabalhista e o decorrente de acidente do trabalho, reforça a regra, demonstrando que a supremacia do crédito tributário apenas cede diante de um imperativo social de maior envergadura, a proteção do trabalhador, que na essência se traduz na fonte de sua manutenção e dignidade.

Veja-se neste particular a posição esposada pelo STJ e TJSP, quanto à ordem de preferência na satisfação dos créditos tributários em sede de execuções de cotas condominiais como a tomada para estudo:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. CONCURSO ESPECIAL DE CREDORES. PREFERÊNCIAS MATERIAIS. CRÉDITO FISCAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO HIPOTECÁRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução de contrato de locação proposta em 1999, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/06/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer se a recorrente, credora hipotecária, possui preferência no levantamento do produto da arrematação de imóvel dos interessados, a despeito de não ter realizado a penhora do bem.
3. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial não prescinde do aparelhamento da respectiva execução.
4. **A jurisprudência do STJ orienta que o crédito resultante de despesas condominiais tem preferência sobre o crédito hipotecário.**
5. **No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao crédito condominial, ressalvados apenas aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.**
6. **Recurso especial conhecido e parcialmente provido.**

(STJ - REsp 1580750 SP, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 19/06/2018 – G.N.).



AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Ação de cobrança de despesas condominiais - Decisão agravada que reconheceu a preferência do crédito condominial em relação aos demais e determinou a expedição de mandado de levantamento de valores - Insurgência recursal da arrematante – Cabimento - Observância à ordem legal de preferência dos créditos - **Prevalência dos de natureza tributária sobre os de origem condominial** - **Incidência dos artigos 186 do CTN e 908 do CPC** - Entendimento do C. STJ e desta E. Câmara - (...) - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO.

(TJSP - AI nº 2243147-58.2023.8.26.0000 – 28ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Michel Chakur Farah – julgado em 24/5/2024 – G.N.)

2.2. A Concorrência Entre Dívida Condominial (*Propter Rem*) e Dívida Tributária (*Propter Rem*)

O caso em tela coloca em confronto dois débitos de natureza real, ou *propter rem*: a dívida condominial e a dívida tributária do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A natureza *propter rem* de ambos significa que a obrigação acompanha a coisa e se transmite com ela, justificando a penhora do próprio imóvel. Contudo, em termos de hierarquia para fins de recebimento do preço, a paridade de natureza não implica igualdade de preferência.

Enquanto o crédito condominial conta com prioridade face aos créditos quirografários e, frequentemente, sobre hipotecas, sua força não se equipara àquela conferida ao crédito tributário pelo CTN. O artigo 186 do CTN atua como um critério de desempate, ou melhor, como um critério de precedência legalmente estabelecido, como bem assinalado e ilustrado no tópico anterior.

O princípio da supremacia fiscal impõe que o crédito, no caso, municipal, devidamente sub-rogado no preço conforme a prescrição ditada pelo art. 130, parágrafo único, do CTN seja satisfeito antes do crédito condominial, ainda que ele seja o postulado pelo exequente e que o autor tenha assumido todos os riscos da ação e seu trâmite processual.

Esta distinção hierárquica é vital para o sistema. Permitir que o crédito condominial absorva integralmente o preço antes do crédito tributário resultaria em uma violação direta à norma cogente ditada pelo CTN acarretando evidente prejuízo ao interesse público.

O papel do juízo da execução é precisamente o de mediar e aplicar esta hierarquia legal, garantindo que o direito de preferência seja exercido no momento oportuno e no foro devidamente adequado e competente, que é justamente aquele onde o dinheiro se encontra depositado e onde a expropriação foi realizada.

2.3. A Questão da Exigência de Ajuizamento de Execução Fiscal e a Violação à Universalidade do Juízo

O ponto central e nevrálgico do recurso fazendário reside na decisão do Juízo *a quo* que condicionou a reserva e o levantamento do crédito tributário à transferência do montante para as execuções fiscais em curso e possivelmente outras que devessem ser ajuizadas, segundo a aludida ótica. A decisão interlocutória exigia que os créditos postulados estivessem "devidamente ajuizados (ações exacionais)", sob o argumento de que era incabível o pagamento direto à municipalidade no âmbito da execução onde ocorrera a arrematação, proposta por particular no caso, o condomínio/exequente, sustentando ainda que a fazenda-credora, e efetiva interessada, não integrava a relação processual de base, o que constitui óbice à percepção de seu crédito.

Tal exigência representa, para a Fazenda-credora, manifesta inobservância dos princípios que regem a execução e o concurso de credores, e no tocante à aplicação do disposto no art. 186, do CTN, não é a vontade fazendária que prevalece, mas a do legislador ao entender que o crédito tributário requer tratamento específico vez que atende aos interesses da coletividade.

Primeiro, desconsidera o princípio da universalidade do juízo da execução. O juízo que ordena a alienação e detém o preço é o juízo competente para resolver o concurso de credores, em consonância com o artigo 908 do CPC, exceto se houver questão de altíssima indagação (o que não se verificou). O papel desse juízo não é apenas expropriar, mas também distribuir o produto da expropriação, respeitando as preferências materiais.

Segundo, a determinação de que o crédito tributário deve estar necessariamente materializado em uma execução fiscal ajuizada para ser satisfeito no concurso de credores não encontra respaldo no artigo 130, parágrafo único, tampouco no artigo 186 do CTN.

O crédito tributário, uma vez regularmente constituído, lançado, e inscrito em Dívida Ativa, já é dotado de presunção de liquidez e certeza e possui preferência legal. A habilitação da Fazenda Pública nos autos da execução civil, cientificando o juízo da existência do débito sub-rogado, é o procedimento correto para exercer o direito de preferência.

O ajuizamento da execução fiscal é uma faculdade da Fazenda para cobrança coercitiva, e não uma condição de existência ou de exigibilidade do crédito no contexto do concurso de credores estabelecido pela arrematação.

Ao condicionar o pagamento à remessa para outro juízo e ao ajuizamento de executivo fiscal, o juízo *a quo* cria um entrave burocrático, contraria a celeridade e a efetividade da recuperação do crédito público, além de expor a risco a preferência estabelecida, afastando princípios que regem o atual estatuto processual civil, todos orientados pela Carta Política vigente.

A demora na distribuição do preço sob tais condições pode, inclusive, possibilitar pedidos de levantamento por credores de ordem inferior (como o condominial ou hipotecário), o que constitui possível óbice ao crédito público postulado e comprovado.

3. DOS CRITÉRIOS DE DISTRIBUIÇÃO DO PREÇO E DA SEGURANÇA JURÍDICA DO ARREMATANTE

3.1. A Competência do Juízo da Expropriação na Concorrência de Credores

A arrematação judicial, ao operar a sub-rogação dos ônus no preço, transforma o juízo da execução civil no foro competente para a distribuição do numerário arrecadado. O artigo 908 do CPC detalha o procedimento:

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

A regra processual é clara e harmoniza-se com a regra material tributária contida no artigo 186 do CTN.

O juízo da execução, ao ser cientificado do crédito fazendário, deve, primeiro, reconhecer a sub-rogação à luz do artigo 130, parágrafo único, do CTN (o que, de fato, fez – inexistindo oposição dos demais partes e interessados), e, em seguida, aplicar a ordem de preferência material, que reserva o montante para a Fazenda, dada a sua supremacia legal.

A tese da Fazenda Pública, ao requerer a reforma da decisão, baseia-se exatamente na defesa do princípio da unidade da expropriação: uma vez ocorrida a alienação, é no local onde o preço foi depositado que deve ocorrer o rateio, sob pena de ineficiência e possível inversão da ordem legal.

Em suma, qualquer interpretação que fragmenta a competência para a distribuição do preço após a alienação judicial compromete a instrumentalidade do processo e a eficácia da tutela jurisdicional, porque contraria os comandos legais que bem definiram a posição do crédito tributário e as reais razões de sua preferência.

3.2. O Limite Temporal da Sub-rogação: Créditos Vencidos até a Data da Arrematação

Um aspecto incontroverso, havido em sede do juízo monocrático e na tese da Fazenda Pública Municipal, é o reconhecimento do marco temporal para a apuração do crédito tributário sub-rogado. O artigo 130, parágrafo único, do CTN refere-se aos débitos tributários pretéritos, ou seja, aqueles vencidos até a data da arrematação.

A decisão, objeto de recurso, corretamente assinalou que do valor pago pela arrematação do imóvel, deve ser descontada a quantia correspondente aos débitos tributários vencidos até a data da arrematação.

Este limite temporal é essencial para a segurança jurídica do arrematante e para a própria lógica da sub-rogação. O arrematante não pode ser responsabilizado por débitos gerados anteriormente à aquisição originária do bem. O crédito declarado pela Fazenda deve ser ajustado e limitado à data da arrematação.

O juízo da expropriação, ao determinar o ajuste e a reserva, cumpre o comando do CTN, conferindo a garantia de que o imóvel será entregue ao novo proprietário livre de ônus fiscais pretéritos.

A concordância da Fazenda Municipal neste ponto demonstra a conformidade com a legislação e a estabilidade da tese de que apenas a forma de satisfação e o condicionamento do pagamento foram os elementos em desacordo com os comandos legais.

3.3. Dissonâncias na Distribuição do Preço: Relação entre Art. 186 do CTN e Art. 908 do CPC

Enquanto o artigo 908 do CPC estabelece o *locus* e o procedimento para a distribuição, o artigo 186 do CTN estabelece a ordem material. Qualquer interpretação que crie um desvio procedimental, como a remessa dos valores para outro juízo, desnatura a aplicação conjunta e harmônica desses dispositivos.

O objetivo do processo executivo é a satisfação do credor e, no concurso de credores, a aplicação da lei de preferência deve ser imediata e direta no foro da expropriação.

A manutenção da decisão guerreada, que impõe a necessidade de Execução Fiscal ajuizada e transferência de valores a Juízo diverso, desconsidera que a natureza da distribuição do preço é meramente administrativa e legal, não exigindo a formalidade de um processo executivo fiscal autônomo para o recebimento do crédito sub-rogado.

O crédito existe, está lançado, inscrito e deve ser sub-rogado no preço, sem que se torne compulsória qualquer outra medida, pelo simples fato de que a lei não impõe outras condições. A exigência de um executivo fiscal em curso para cada crédito inscrito é um excesso formalista que contraria o princípio da economia processual e a duração razoável do processo, além de caracterizar uma fragilização direta à preferência legalmente conferida ao crédito fazendário.

4. AS CONSEQUÊNCIAS DA PRETERIÇÃO DA PREFERÊNCIA FAZENDÁRIA E A SEGURANÇA NA GESTÃO DO ERÁRIO

4.1. O Risco de Preterição e a Proteção do Interesse Público

A preferência fazendária, consagrada no artigo 186 do CTN, não é um privilégio sem um propósito, mas uma prerrogativa essencial à funcionalidade do Estado. O crédito público, destinado ao financiamento de serviços essenciais, exige mecanismos seguros de recuperação e proteção.

A imposição de condições procedimentais que retardam ou dificultam a percepção desse crédito, como já explicitado, gera um potencial risco de que o montante seja indevidamente alocado a outros credores.

O *periculum in mora* levantado em sede recursal é perfeitamente justificável: se a distribuição do preço ocorrer sem o devido reconhecimento imediato do crédito tributário, a Fazenda Municipal pode ser obrigada a buscar a satisfação de seu crédito por outros meios, muitas vezes infrutíferos, especialmente quando o executado já perdeu seu único bem imóvel.

A nota processual que aponta a "remotíssima possibilidade de recuperação do crédito pela via executiva fiscal ante a inegável vulnerabilidade financeira do executado", reforça a necessidade de se manter a primazia do crédito no único ativo disponível – o preço da arrematação – alcançado em sede de ação executiva na qual se verificou a venda judicial.

4.2. Dos Princípios da Eficiência e Economia Processual

O sistema processual contemporâneo é regido, dentre outros, pelos princípios da eficiência e da economia processual, bem como pelo direito fundamental à duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal). A exigência contida na decisão combatida, já apontada detalhadamente, sob a ótica fazendária é contrária a esses vetores.

Quando o dinheiro já está em Juízo, fruto de uma expropriação que cumpriu todas as formalidades legais, o caminho mais eficiente e econômico é a distribuição imediata do montante conforme a ordem de preferência legal.

Fracionar a discussão e transferir a decisão sobre o pagamento para outro Juízo, impõe um ônus desnecessário à máquina judicial e à Fazenda Pública. A habilitação simples do crédito tributário nos autos da execução civil, com a consequente determinação de reserva do valor e pagamento, observado o contraditório que se revelou favorável ao crédito tributário tal como declarado, é o procedimento que melhor atende à celeridade e efetividade processuais, garantindo a rápida recuperação do crédito público e a conclusão do processo de execução.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da controvérsia jurídica deflagrada pelo recurso da Fazenda Pública revela a vital importância de uma interpretação rigorosa e harmônica dos dispositivos que regem a preferência creditória no contexto da expropriação judicial.

O artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ao estabelecer que o crédito tributário se sub-roga no preço da arrematação, e o artigo 186 do mesmo diploma, ao conferir preferência absoluta ao crédito fiscal sobre qualquer outro, excetuados os trabalhistas e os decorrentes de acidente do trabalho, delineiam um mandamento legal claro e inafastável.

A decisão judicial que condiciona a satisfação do crédito fazendário à remessa dos valores para outro Juízo e à comprovação prévia do ajuizamento de ações exacionais, medidas que se revelam sem respaldo legal, viola o princípio da universalidade do juízo da expropriação e institui um requisito inexistente no ordenamento para o exercício de um direito de preferência material.

Tal formalismo compromete vetores processuais, como bem apontado neste trabalho, e, sobretudo coloca em desvantagem o interesse público, podendo ensejar uma possível preterição do crédito fazendário em favor de créditos de ordem inferior.

A correta aplicação da lei impõe que o juízo da execução, ao tomar ciência da existência e do valor do crédito tributário sub-rogado (delimitado até a data da arrematação), promova, após oitiva do autor e demais credores, a imediata reserva e a oportuna satisfação desse crédito no próprio processo de execução civil, antes de qualquer distribuição aos demais credores, ressalvadas as exceções apontadas no art. 186, *caput*, do CTN.



A tese da preferência fazendária, fundamentada na supremacia do crédito tributário, deve prevalecer, por força do que dispõe o artigo 186, do CTN, ditame que visa a garantir a segurança jurídica, a efetividade da execução e a correta gestão do erário, o que torna absolutamente escoreita a tese recursal para que sejam afastadas as condicionantes impostas, ora examinadas à luz dos comandos legais pertinentes.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. *Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm. Acesso em: 30 de dez. de 2025.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 14 de dez. de 2025.

AMARO, Luciano. *Direito Tributário Brasileiro*. 28. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Direito Tributário: Fundamentos Jurídicos da Incidência e da Não-Incidência*. 10. ed. São Paulo: Noeses, 2020.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. *A Fazenda Pública em Juízo*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil: Execução*. v. 5. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário*. 43. ed. São Paulo: Malheiros, 2022.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2024.

PAULSEN, Leandro. *Direito Tributário Completo*. 14. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença*. v. 3. 56. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.