



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/P,

Processo nº. 0004719-39.2021.8.26.0309

A FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, pessoa jurídica de Direito Público, CNPJ 45.780.103/0001-50, com endereço na Av. Liberdade s/nº, Jardim Botânico, Jundiaí/SP, nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **MANIFESTAR-SE**, e requerer o quanto segue.

Foi informado nos autos da ação de execução fiscal 0042899-13.2010.8.26.0309 a existência de leilão designado nos presentes autos. A Municipalidade de Jundiaí teve ciência no presente momento e se manifesta no seguinte sentido. Há dívidas de IPTU e taxa de lixo no importe de R\$ 43.065,97 referente aos exercícios de 2006 a 2026 que recaem no imóvel objeto do leilão judicial.

Assim, e no devido tempo, o Município de Jundiaí vem exercer seu **direito de preferência do crédito tributário nos termos do artigo 186 do CTN** e por ser de direito material se sobrepõe ao direito processual, nos termos da jurisprudência dos Tribunais abaixo colacionados.



“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. PREFERÊNCIA SOBRE CRÉDITO HIPOTECÁRIO. ART. 186 DO CTN. AGRAVO IMPROVIDO.

1. À luz de expressa disposição legal, contida no art. 186, do CTN, em redação vigente ao tempo em que proferida a decisão agravada, a preferência do crédito tributário, em relação a crédito de natureza diversa, somente cede ao crédito de natureza trabalhista. 2. Compreensão suficiente à convicção quanto ao acerto da decisão agravada, ao indeferir a preferência do crédito hipotecário em detrimento do crédito tributário. 3. Agravo a que se nega provimento. (TRF-1 - AG: 200401000276443 BA 2004.01.00.027644-3, Relator: JUIZ FEDERAL ITELMAR RAYDAN EVANGELISTA, Data de Julgamento: 13/05/2013, 6ª. TURMA SUPLEMENTAR, Data de Publicação: e-DJF1 p.384 de 22/05/2013)

Despesas de condomínio - Cobrança - Fase de cumprimento de sentença - Arrematação - Preferência do crédito tributário em relação ao condominial - Reconhecimento Decisão reformada. Com base na premissa de que no concurso de credores a preferência de direito material se sobrepõe àquela estabelecida pelo direito processual, o crédito tributário da Fazenda Municipal de Guarujá prevalece sobre o crédito condominial, pelo que deverá ser satisfeito



anteriormente ao do agravado. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 20100552520138260000 SP 2010055-25.2013.8.26.0000, Relator: Orlando Pistoresi, Data de Julgamento: 25/09/2013, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/09/2013)".

dispõe que:

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

§1º. No caso de adjudicação ou a 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.

(...).”

No caso em tela, os tributos – IPTU e taxa de lixo do contribuinte 61.021.0007 – são de natureza *propter rem* já que incidentes sobre o imóvel e acompanham o imóvel em caso de venda e tem preferência sobre os demais, nos termos do artigo 186 do CTN e aplicação subsidiária do artigo 130, e seu parágrafo único do CTN.

A Jurisprudência se manifesta no mesmo sentido:



(Privilégio do crédito tributário)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO ORIUNDO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. PRIVILÉGIO LEGAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PREÇO DA ARREMATACÃO. A Fazenda Pública goza de privilégio para a satisfação de seu crédito, junto ao patrimônio do devedor. Não deixa dúvidas as disposições dos artigos 184 e 186 do Código Tributário Nacional, repetidas no art. 30 da Lei nº 6.830/80. Além disto, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil e a posse, sub-rogam-se na pessoa do adquirente. No casode arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço (art. 130 e parágrafo único do CTN). Correto, por isso, o pedido de reserva efetuado pelo Município de Porto Alegre para pagamento de IPTU incidente sobre o imóvel arrematado. Agravo provido. (Agravo de Instrumento Nº 70054582309, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Julgado em 10/07/2013). (TJ-RS - AI: 70054582309 RS, Relator:

Marco Aurélio Heinz, Data de Julgamento: 10/07/2013, Vigésima Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/07/2013).

(Natureza “propter rem”)

AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. Possibilidade de se negar



seguimento a recurso que se mostra em confronto com jurisprudência dominante deste Tribunal ou de Tribunais Superiores, nos termos do art. 557, caput, do Código de Processo Civil. Ratificação da decisão pelo Colegiado.

RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. DIVÓRCIO. PARTILHA. AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. O pagamento de IPTU configura obrigação tributária propter rem, devida por aquele que detém a propriedade do imóvel, nos termos dos arts. 130 e 131, I, do CTN. Precedentes. Nos termos do art. 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares não podem ser opostas à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias. AGRAVO DESPROVIDO.

(Agravo Nº 70062860010, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Denise Oliveira Cezar, Julgado em 26/02/2015).(TJ-RS - AGV: 70062860010 RS, Relator: Denise Oliveira Cezar, Data de Julgamento: 26/02/2015, Vigésima Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/03/2015)

Ainda deve ser observado que o crédito decorrente de IPTU e taxa de lixo independem de penhora realizada diante de sua natureza *propter rem*. Até porque como é sabido, o crédito tributário não se sujeita a habilitação, e não se sujeita ao concurso de credores, nos termos do artigo 187 do CTN e artigo 29 da Lei nº. 6830/80 que são especiais em relação ao próprio CPC.



no mesmo sentido:

A Jurisprudência dos Tribunais neste tópico também se manifesta

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. CONCURSO DE PENHORAS. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM RELAÇÃO AO CRÉDITO DA AGRAVADA. INEFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO EM RELAÇÃO A EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO PROVIDO. 1. No concurso de penhoras, inexistindo concurso de credores e existindo diversas penhoras sobre o mesmo bem do mesmo devedor, será satisfeito o credor que teve realizada a penhora mais antiga (inteligência dos artigos 612, 613 e 709, inciso I, todos do Código de Processo Civil). 2. Todavia, o artigo 29 da Lei nº 6830/80 e o artigo 187 do Código Tributário Nacional, leis especiais em relação ao CPC, afastam esta preferência, uma vez que a cobrança de crédito fiscal prevalece em relação às cobranças de todos os demais créditos, à exceção dos acidentários e trabalhistas. 3. A anterioridade estabelecida pelo CPC não atinge o ato realizado na execução fiscal, que tem por objetivo a satisfação da dívida ativa. 4. Fixada a preferência do crédito tributário em relação ao crédito da agravada e considerando que esta tinha conhecimento de que o produto da arrematação do bem estava destinado ao pagamento da dívida fiscal tem-se a ineficácia da arrematação em relação à cobrança do crédito público. 5. Agravo de instrumento provido. (TRF-3 - AG: 10946 SP 2006.03.00.010946-0, Relator: JUIZ CARLOS DELGADO, Data de Julgamento: 22/08/2006, Data de Publicação: DJU DATA:21/09/2006 PÁGINA: 271)



Assim, diante do exposto, restou comprovado que há débitos tributários do imóvel em aberto, e nos termos dos artigos 130, parágrafo único e 186 ambos do Código Tributário Nacional, o valor dos débitos subroga-se no preço da alienação.

Em conclusão, esta Municipalidade de Jundiaí vem requerer a reserva do numerário no importe de R\$ 43.065,97 para pagamento do devido, atualizado para 31/01/2026, diante da preferência do crédito tributário, com a expedição do MLE quando da arrematação do imóvel. (demonstrativo de débito em anexo)

Termos em que

Pede deferimento.

Jundiaí, 20/01/2026.

CLÁUDIA HELENA FUSO CAMARGO

Procuradora do Município

OAB/SP 186.727



Prefeitura do Município de Jundiá
Unidade de Gestão de Governo e Finanças

fls. 443
Data.: 20/01/2026
Hora.: 14:40:44

DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA
DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

Valores atualizados em: 31/01/2026

Contribuinte: 61.021.0007 - NELSON SALADINI

R. PARÁ, 238, L. 30B QD. B - JD. TARUMÃ - CEP: 13216-602 JUNDIAI/SP

Trib.	Exer	Nr. Serie	Tp. Deb.	Acor. Serie	Vr. Principal	Vr. Corr.	Vr. Multa	Vr. Juros	SOMA	Hon. Advo.	TOTAL	Proc. Exec.	Nr. CDA	Trib. Or
515	2022	248.333	1		803,90	162,40	193,30	418,40	1.578,00	0,00	1.578,00			15
515	2023	107.871	1		856,20	115,00	194,20	301,84	1.467,24	0,00	1.467,24			15
515	2024	254.750	1		913,50	84,20	199,50	188,15	1.385,35	0,00	1.385,35			15
515	2025	115.032	1		960,20	40,10	200,10	67,05	1.267,45	0,00	1.267,45			15
15	2026	263.364	0		968,90	0,00	0,00	0,00	968,90	0,00	968,90			15
			9		431,92	185,95	0,00	0,00	617,87	0,00	617,87			
TOTAL PROC. EXEC.					4.934,62	587,65	787,10	975,44	7.284,81	-	7.284,81			

Trib.	Exer	Nr. Serie	Tp. Deb.	Acor. Serie	Vr. Principal	Vr. Corr.	Vr. Multa	Vr. Juros	SOMA	Hon. Advo.	TOTAL	Proc. Exec.	Nr. CDA	Trib. Or
515	2010	90.635	2		272,07	384,21	131,22	1.245,34	2.032,84	203,28	2.236,12	504678-59.2014.8.26.0309	471827/2010	15
515	2011	282.737	2		284,85	364,41	129,87	1.153,26	1.932,39	193,24	2.125,63	504678-59.2014.8.26.0309	505792/2011	15
515	2012	90.340	2		279,81	324,45	120,87	998,90	1.724,03	172,40	1.896,43	504678-59.2014.8.26.0309	534003/2012	15
515	2013	36.273	2		307,26	322,20	125,91	965,57	1.720,94	172,09	1.893,03	504678-59.2014.8.26.0309	573862/2013	15
TOTAL PROC. EXEC.					1.143,99	1.395,27	507,87	4.363,07	7.410,20	741,01	8.151,21			

Trib.	Exer	Nr. Serie	Tp. Deb.	Acor. Serie	Vr. Principal	Vr. Corr.	Vr. Multa	Vr. Juros	SOMA	Hon. Advo.	TOTAL	Proc. Exec.	Nr. CDA	Trib. Or
515	2014	397.579	2		321,66	302,49	124,83	880,28	1.629,26	162,93	1.792,19	1503683-87.2018.8.26.0309	607387/2014	15
Débito acima está protestado														
515	2015	129.086	2		572,30	472,10	208,90	1.335,37	2.588,67	258,87	2.847,54	1503683-87.2018.8.26.0309	664982/2015	15
Débito acima está protestado														
515	2016	210.772	2		657,30	423,60	216,20	1.251,04	2.548,14	254,81	2.802,95	1503683-87.2018.8.26.0309	704451/2016	15
Débito acima está protestado														
515	2017	95.874	2		627,40	333,30	192,10	1.000,75	2.153,55	215,36	2.368,91	1503683-87.2018.8.26.0309	746721/2017	15
Débito acima está protestado														
TOTAL PROC. EXEC.					2.178,66	1.531,49	742,03	4.467,44	8.919,62	891,97	9.811,59			

Trib.	Exer	Nr. Serie	Tp. Deb.	Acor. Serie	Vr. Principal	Vr. Corr.	Vr. Multa	Vr. Juros	SOMA	Hon. Advo.	TOTAL	Proc. Exec.	Nr. CDA	Trib. Or
-------	------	-----------	----------	-------------	---------------	-----------	-----------	-----------	------	------------	-------	-------------	---------	----------



Prefeitura do Município de Jundiá
Unidade de Gestão de Governo e Finanças

fls. 444
Data.: 20/01/2026
Hora.: 14:40:44

DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA
DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

Valores atualizados em: 31/01/2026

515	2018	232.610	2		653,70	328,20	196,40	904,47	2.082,77	208,28	2.291,05	1504724-50.2022.8.26.0309	814249/2018	1
Débito acima está protestado														
515	2019	102.323	2		666,90	300,30	193,40	771,81	1.932,41	193,24	2.125,65	1504724-50.2022.8.26.0309	852179/2019	1
Débito acima está protestado														
515	2020	239.944	2		729,10	293,90	204,60	690,98	1.918,58	191,86	2.110,44	1504724-50.2022.8.26.0309	911761/2020	1
Débito acima está protestado														
515	2021	104.209	2		769,00	256,60	205,10	568,39	1.799,09	179,91	1.979,00	1504724-50.2022.8.26.0309	1000003/2021	1
Débito acima está protestado														
TOTAL PROC. EXEC.					2.818,70	1.179,00	799,50	2.935,65	7.732,85	773,29	8.506,14			
Trib.	Exer	Nr. Serie	Tp. Deb.	Acor. Serie	Vr. Principal	Vr. Corr.	Vr. Multa	Vr. Juros	SOMA	Hon. Advo.	TOTAL	Proc. Exec.	Nr. CDA	Trib. Or
515	2006	708.819	2		222,20	406,80	44,40	1.497,01	2.170,41	217,04	2.387,45	206/2011	364275/2006	1
515	2007	81.736	2		229,80	406,80	46,00	1.436,91	2.119,51	211,95	2.331,46	206/2011	390142/2007	1
515	2008	127.583	2		240,70	399,50	48,10	1.366,77	2.055,07	205,51	2.260,58	206/2011	434317/2008	1
515	2009	320.608	2		263,43	396,54	132,03	1.328,66	2.120,66	212,07	2.332,73	206/2011	448138/2009	1
TOTAL PROC. EXEC.					956,13	1.609,64	270,53	5.629,35	8.465,65	846,57	9.312,22			
TOTAL CONTRIB.					12.032,10	6.303,05	3.107,03	18.370,95	39.813,13	3.252,84	43.065,97			
TOTAL GERAL					12.032,10	6.303,05	3.107,03	18.370,95	39.813,13	3.252,84	43.065,97			

DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA, 20 de Janeiro de 2026