



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282109

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046343-49.2025.8.26.0000, da Comarca de Mongaguá, em que é agravante MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO FAROL DA BARRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. 2046343-49.2025.8.26.0000

COMARCA: MONGAGUÁ (2ª VARA JUDICIAL)

AGTE: MUNICÍPIO DE MONAGAGUÁ

AGDO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAROL DA BARRA

INTERESSADA: CINDY GOMES DE LIMA

JD 1º GRAU: RENATO DE ALMEIDA MASCARENHAS

VOTO Nº 57.591

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Insurgência contra o r. pronunciamento que determinou à Municipalidade, ora agravante, a juntada de planilha atualizada referente aos débitos tributários, excluídos os valores prescritos. Competência exclusiva do juízo das execuções fiscais para aferição de eventual prescrição do crédito tributário que não se discute. Possibilidade de reserva e levantamento sobre o produto da arrematação para quitação de débito tributário que incida sobre o imóvel. Razoabilidade, todavia, de que apenas os valores cuja exigibilidade possa ser aferida de plano devem ser considerados, motivo pelo qual se impõe a apresentação de planilha nos moldes em que determinado pelo juiz a quo. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **MUNICÍPIO DE MONAGAGUÁ** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAROL DA BARRA** contra **LUIZ ANTÔNIO DE LIMA** e **VALTER LONGHI**, que determinou à Municipalidade a juntada de planilha atualizada referente aos débitos tributários, excluídos os valores prescritos (fls. 678 – autos principais).

Aduziu a Municipalidade, ora agravante, em síntese, que não há qualquer decreto de prescrição dos débitos tributários e que qualquer anulação dos débitos deve ser realizada em ação própria, não em ação de execução de obrigações condominiais (fls. 01/05).

Foi indeferido o pedido de efeito suspensivo requerido (fls. 01/05).

Foi apresentada contraminuta com pleito de manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

O presente recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015¹ do Código de Processo Civil.

Infere-se do processado que se trata de ação de execução ajuizada pelo condomínio agravado contra Cindy Gomes de Lima, fundada em débito condominial no valor histórico de R\$92.946,21 (noventa e dois mil, novecentos e quarenta e seis reais e vinte e um centavos), referente a outubro de 2016.

Considerando a ausência de pagamento dos débitos condominiais, o imóvel foi levado a leilão e arrematado em 31 de outubro de 2024, por Claudemir de Jesus Saeta, pelo valor de 262.656,28 (duzentos e sessenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e vinte e oito centavos),

¹ Art. 1.015. Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

incluída a comissão do leiloeiro (R\$12.507,44) (fls. 565/566).

Na sequência, o Magistrado *a quo* determinou que a Municipalidade de Mongaguá, ora agravante, apresentasse, no prazo de quinze (15) dias, planilha de cálculo atualizada até a data da arrematação (fls. 626/627 – autos principais), providência observada às fls. 630/645 – autos principais, sobrevindo a r. decisão agravada que determinou juntada de planilha atualizada referente aos débitos tributários, excluídos os valores prescritos (fls. 678 – autos principais).

Isso colocado, o art. 186 do Código Tributário Nacional determina que o crédito tributário tem preferência sobre qualquer outro, ressalvados apenas os decorrentes da legislação do trabalho e acidente do trabalho.

Dispõe o artigo 130, *caput* e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, *in verbis*: “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”.

Consoante o disposto no art. 908, *caput* e § 1º do Código de Processo Civil: “Havendo

pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º 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".

No caso, de rigor ponderar que conquanto não haja dúvida sobre a competência exclusiva do juízo das execuções fiscais para aferição de prescrição do crédito tributário, assim como da possibilidade de reserva e levantamento sobre o produto da arrematação, razoável se admitir que apenas os valores cuja exigibilidade possa ser aferida de plano devem ser considerados.

Nesse sentido, os precedentes deste C. Tribunal de justiça: *"Despesas condominiais Ação de cobrança Cumprimento de sentença Imóvel gerador do débito arrematado Débito tributário comprovado nos autos Reserva de valor conforme Lei Complementar que concedeu descontos para quitação integral, cujo período de pagamento já expirou Impossibilidade* ***Necessidade de demonstração do valor atualizado do débito fiscal não prescrito para somente então ser liberado eventual saldo remanescente do produto da arrematação em favor do condomínio exequente*** *Agravo de instrumento improvido"*².

Idem: "DESPESAS CONDOMINIAIS Ação de

² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 2111230-81.2021.8.26.0000. Rel. Des. Vianna Cotrim. Julgado em 01/10/2021.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*cobrança em fase de cumprimento de sentença Agravo de instrumento Decisão que determinou à Municipalidade, para fins de reserva e levantamento de valores relativos ao crédito tributário nestes autos, que apresentasse demonstrativo atualizado, excluídos os valores prescritos Adequação **Pedido formulado pelo Município, que somente pode ser deferido com relação aos valores cuja exigibilidade possa ser aferida de plano** Decisão mantida Recurso improvido”³.*

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento nº 2259041-45.2021.8.26.0000. Rel. Des. CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA. Julgado em 12/09/2022.