



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043051-56.2025.8.26.0000, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, são agravados PARQUE JARDIM PAULISTA e TAMIRES FRANCO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32706

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2043051-56.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: BANCO DO BRASIL S/A

AGRAVADOS: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM PAULISTA E
TAMIRES FRANCO DA SILVA

COMARCA: CAMPO LIMPO PAULISTA

JUÍZA: GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. *Decisão que indeferiu o pedido formulado por instituição financeira, terceira interessada, que objetivava o reconhecimento da preferência do crédito hipotecário sobre as cotas condominiais.* **CONCORRÊNCIA DE CREDORES.** *A dívida oriunda do inadimplemento de despesas condominiais possui natureza propter rem, de modo que o imóvel responde pelo débito. Por isso, a jurisprudência do C.STJ orienta que o crédito resultante de despesas condominiais tem preferência sobre o crédito hipotecário. Aplicação da Súmula 478 do E. STJ. Precedentes desta C. Câmara. Decisão mantida.* **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 281/282 dos autos originários que, em ação de execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido formulado pelo terceiro interessado BANCO DO BRASIL S/A, que objetivava o reconhecimento da preferência do crédito hipotecário sobre as cotas condominiais.

Sustenta o agravante, em síntese, que o D. Magistrado estabeleceu a preferência de pagamento das cotas condominiais inadimplidas em face do crédito hipotecário do Banco do Brasil. Entretanto, a decisão se mostra equivocada, uma vez que, nos termos do art. 1.473 do Código Civil, a hipoteca é um direito real de garantia, conferindo ao credor hipotecário a preferência no recebimento do seu crédito sobre os demais credores, em caso de alienação do

bem hipotecado. Assim, a hipoteca registrada anteriormente às cotas condominiais inadimplidas goza de preferência sobre estas. O art. 1.499 do Código Civil estabelece que a hipoteca tem preferência sobre quaisquer outros créditos, exceto os trabalhistas e os fiscais, sendo certo que as cotas condominiais não estão incluídas nessas exceções. Afirma que, em diversos julgados, o C. STJ tem reconhecido que o crédito hipotecário, quando registrado anteriormente às cotas condominiais inadimplidas, deve prevalecer sobre estas, conferindo ao banco credor a preferência no recebimento do seu crédito (REsp 1.345.331/RS). Busca a reforma do r. *decisum*. Requer efeito suspensivo.

Recurso regularmente processado, sem a concessão do efeito suspensivo pretendido (fls. 17/18).

Contraminuta a fls. 21/22.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Se trata de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM PAULISTA em face de TAMIRES FRANCO DA SILVA, buscando a satisfação de débitos condominiais, no valor de R\$ 25.698,63, em outubro de 2022.

A pedido do exequente, foi deferida a penhora do imóvel de matrícula 159.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, em nome da executada (fls. 124/125 dos autos originários).

Em janeiro de 2025, o Banco do Brasil, ora agravante, manifestou-se pugnando pelo direito à preferência, visto que seu crédito é hipotecário, lastreado em contrato particular com a executada (fls. 246/249 dos autos originários).

O pedido formulado pelo BANCO DO BRASIL foi indeferido pelo D. Magistrado *a quo*, o que ensejou a interposição do presente recurso.

Na lide, há a concorrência de créditos, um com origem

hipotecária (Banco do Brasil) e outro condominial.

A dívida oriunda do inadimplemento de despesas condominiais possui natureza jurídica *propter rem*, de modo que o imóvel responde pelo débito. Por isso, a jurisprudência do C.STJ orienta que tal crédito condominiais tem preferência sobre o hipotecário (Súmula 478¹).

Nesse sentido:

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.

¹ Súmula 478 do STJ. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

6. *Recurso especial conhecido e parcialmente provido.*

(REsp n. 1.580.750/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018.)

Confirmam-se julgados desta C. Câmara nesse sentido:

DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS SOBRE O CRÉDITO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 478 DO STJ – RECURSO NÃO PROVIDO. **Considerando-se a natureza "propter rem" das despesas condominiais, deve ser observada a preferência do crédito oriundo dessas despesas sobre o crédito hipotecário, ou decorrente de alienação fiduciária em garantia, segundo entendimento oriundo da jurisprudência desta E. Corte e a Súmula 478 do STJ.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2039515-08.2023.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2023; Data de Registro: 23/03/2023) (g.n.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO EXEQUENDO EM RELAÇÃO AO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. **Aplica-se a súmula nº 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) para estabelecer a preferência do crédito oriundo das despesas condominiais ao do credor fiduciário.** Precedentes. Tal entendimento se aplica no caso, em que a Magistrada de primeiro grau entendeu que o crédito do credor fiduciário teria preferência sobre o crédito condominial. (TJSP; Agravo de Instrumento 2094458-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024)

Por tais considerações, a r. decisão deve ser mantida, respeitada a preferência do crédito condominial.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora