



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300460

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065301-83.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN LIFE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: AMERICANA
AGRAVANTE: BANCO DO BRASIL
AGRAVADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN LIFE E OUTROS

VOTO N.º 26.946

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Interposição contra a decisão interlocutória que determinou a preferência do crédito tributário e condominial sobre o fiduciário. Dívida condominial cuja obrigação é de natureza propter rem que prefere ao crédito hipotecário ou de decorrente de alienação fiduciária. Entendimento da Súmula 478, do STJ. Precedentes da Câmara e da Corte. Questão ademais, já decidida no agravo pretérito. Instituição financeira que, posteriormente intimada nos autos, apresentou apenas insurgência intempestiva contra a penhora e preferência no imóvel. Questão que, portanto, também está preclusa. Decisão mantida.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo credor fiduciário contra decisão que, nos autos da ação de cobrança, envolvendo despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, determinou a preferência do crédito tributário e condominial sobre o fiduciário.

O banco agravante sustenta, em suma, que a satisfação de seu crédito precede aos demais, insistindo que o bem não faz parte da propriedade do devedor até completa liquidação da operação originária. Insiste que, havendo alienação judicial, os valores devem ser destinados prioritariamente ao pagamento da dívida. Pugna pela reforma da decisão.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

O d. Juízo a quo assim decidiu a questão:

“Vistos. 1 - Fls. 493/496 - A impugnação não deve ser acolhida. Restou devidamente esclarecido pelo leiloeiro sobre a razão do pagamento a destempo, ocasião em que o arrematante foi induzido a erro sobre o prazo para pagamento do lance, feito por depósito judicial, haja vista a data constante do boleto emitido para o recolhimento (fl. 519). Além de haver verossimilhança, não se tem por caracterizada qualquer má-fé da parte do arrematante, que ainda que a destempo realizou o depósito judicial do lance, cumprindo com a sua oferta, que se deu apenas quatro dias depois do prazo do edital e não prejudicou o andamento do feito. Portanto, REJEITO a impugnação e HOMOLOGO a arrematação realizada (fl. 508). Após a preclusão dessa decisão, ou do trânsito em julgado de eventual recurso que mantenha, expeça-se carta de arrematação, intimando previamente o arrematante para indicar as peças, recolher as taxas devidas e comprovar o recolhimento do imposto de transmissão. Atente-se para que conste na carta a ordem ao r. Oficial de Registro para que dê baixa na alienação fiduciária, cujo crédito fica sub-rogado sobre o preço da arrematação, e da penhora determinada nestes autos. Ainda, expeça-se ofício à Prefeitura de Americana para que providenciem a desvinculação dos débitos do imóvel cujo fato gerador seja anterior a arrematação (12/9/2024), sendo que os débitos deverão ser sub-rogados sobre o preço (art. 130, parágrafo único, do CTN). 2 - No que se refere a distribuição do produto da arrematação, deve ser observado que o crédito condominial deve preferir o credor fiduciário, conforme já deliberado nos autos (fls. 313/318). Todavia, não houve deliberação sobre a preferência do crédito tributário, que consoante prevê o art. 186 do Código Tributário Nacional e entendimento dominante 'o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao condominial, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho' (STJ, AgInt no AREsp 1717573/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020). Assim, o destino dos produtos da arrematação deve ser o crédito tributário, o condominial e o fiduciário, nesta ordem, sem prejuízo do executado continua. Para tanto, inclua-se no cadastro do feito e intime-se a Fazenda do Município para indique o valor dos débitos incidentes sobre o imóvel com fato gerador até a arrematação (12/9/2024), e indique os dados para a transferência. 3 - Após a indicação, e estando essa decisão preclusa ou transitado em julgado eventual recurso que a mantenha, expeça-se mandado de levantamento, conforme valores atualizados que indicarem, em favor do Município e do exequente. Havendo saldo, apure-se e retenha-se o valor das custas em aberto, inclusive a taxa judiciária pela satisfação, liberando-se o restante ao credor fiduciário. Por fim, voltem conclusos para extinção. Int”.

A decisão é irretocável.

Isso porque, a despeito da penhora recair sobre os direitos aquisitivos do imóvel alienado fiduciariamente (fls. 135, dos autos de origem), o produto da alienação deve ser destinado à quitação das despesas condominiais, obrigação cuja natureza é *propter rem*.

Esse o entendimento do C. STJ, conforme Súmula 478 que dispõe que: *“Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”*.

Nesse sentido, julgados dessa Câmara e dessa Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Despesas de condomínio. Decisão que determinou a preferência dos créditos da credora fiduciária em relação às despesas condominiais. Recurso manejado pelo condomínio. Acolhimento. Preferência do crédito oriundo das despesas condominiais sobre o crédito hipotecário ou decorrente de alienação fiduciária (Súmula 478 do STJ). Eventual arrematante dos direitos sobre a unidade autônoma geradora de débitos substitui o devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária. Precedentes. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2097878-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas condominiais – Insurgência contra a decisão que reconheceu a preferência do credor fiduciário sobre o produto da arrematação, cabendo o restante ao condomínio exequente – Penhora dos direitos que a parte executada detém sobre o imóvel gerador do débito cobrado – Venda judicial determinada para satisfação do crédito do condomínio – Produto da arrematação que cabe ao exequente, até o limite do crédito exequendo – Precedentes – Informações quanto ao fato de que o eventual arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante que deverá constar do edital - Recurso provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2287863-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL FINANCIADO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ARREMATACÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). PEDIDO DE LEVANTAMENTO DO VALOR DO CRÉDITO PELO BANCO. INDEFERIMENTO. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS AO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. NECESSIDADE. APLICÁVEL A TESE JURÍDICA DA SÚMULA Nº 478 DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). PRECEDENTE DA 31ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO. 1.- Aplica-se a Súmula 478 do C.STJ, que estabelece a preferência do crédito oriundo das despesas condominiais ao do credor fiduciário. Precedentes da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 2.- Desnecessário, por outro lado, o pleito subsidiário que postula a declaração do direito do banco credor-fiduciário de participar do concurso de credores e receber os valores sobejantes (com o seu devido resguardo) nestes autos, para o fim de liquidar o contrato de alienação fiduciária. (TJSP; Agravo de Instrumento 2243981-61.2023.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2023; Data de Registro: 27/09/2023)

Aliás, foi nesse sentido que esta Turma Julgadora decidiu nos autos do agravo anterior nº 2084488-82.2022.8.26.0000, cuja ementa segue transcrita:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que determinou a intimação do credor fiduciário dos atos expropriatórios para exercício do direito de preferência sobre o valor de venda. Penhora dos direitos do devedor sobre o imóvel gerador da dívida. Crédito condominial que, diante da natureza *propter rem*, prefere ao fiduciário. Exegese da Súmula 478, do STJ. Precedentes da Câmara e da Corte. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

O banco agravante foi regularmente intimado nos autos em meados de 2024, habilitando patrono em agosto (fls. 445/447, daqueles autos) discordando da penhora e insistindo na preferência, o que foi rejeitado pela decisão de fls. 455, contra a qual, ao que consta, não houve interposição de qualquer recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, seja porque preclusa a questão, seja porque descabida a pretensão, o recurso não merece provimento, restando integralmente mantida a decisão como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator