



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2013155-65.2025.8.26.0000

Voto: 45670

Registro: 2025.0000305814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013155-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante PARQUE ARPOADOR, é agravado BRUNO FRIGIERI NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2013155-65.2025.8.26.0000

Voto: 45670

Voto nº 45670

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2013155-65.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: PARQUE ARPOADOR

AGRAVADO: BRUNO FRIGIERI NETO

INTERESSADO: BANCO DO BRASIL S/A

COMARCA: ARARAQUARA – 3ª VARA CÍVEL

**MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: PAULO LUIS APARECIDO
TREVISIO**

cn

EMENTA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO
DE SENTENÇA – PREFERÊNCIA DO CRÉDITO
CONDOMINIAL SOBRE O HIPOTECÁRIO –
SÚMULA 478 STJ**

- O débito condominial tem natureza propter rem e se presta a garantir a própria existência e manutenção da coisa;

- Nesse contexto, restou assentado o entendimento de que o crédito condominial precede ao crédito hipotecário, conforme a Súmula nº 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: Súmula nº 478: Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

- O entendimento predominante é de que o crédito condominial também precede ao crédito fiduciário.

RECURSO PROVIDO

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância que indeferiu o pedido do réu, em sede de cumprimento de sentença, determinou que, em havendo arrematação do bem, deveria ser reservado o crédito em favor da credora fiduciária.

A parte agravante sustentou que descabe a reserva em favor do credor

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2013155-65.2025.8.26.0000

Voto: 45670

fiduciário, ao argumento de que o crédito condominial tem preferência sobre o crédito fiduciário.

O efeito suspensivo foi concedido. Intimada, a parte agravada apresentou contraminuta.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Com efeito, o débito condominial tem natureza *propter rem* e se presta a garantir a própria existência e manutenção da coisa. Uma vez que as despesas condominiais servem à conservação do imóvel, sem pagamento de condomínio não há bem para garantir o pagamento do débito.

Nesse contexto, restou assentado o entendimento de que o crédito condominial precede ao crédito hipotecário, conforme a Súmula nº 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: Súmula nº 478: *Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.*

O entendimento predominante é de que o crédito condominial também precede ao crédito fiduciário.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS – DECISÃO QUE DETERMINOU A PENHORA SOBRE DIREITOS QUE OS EXECUTADOS DETÊM SOBRE O IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE AFASTADA - O IMÓVEL EM QUE A FAMÍLIA RESIDE OU SEUS DIREITOS SOBRE ELE SÃO PENHORÁVEIS POR DÍVIDA CONDOMINIAL - O CRÉDITO CONDOMINIAL PRECEDE AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO OU DERIVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – SÚMULA 480 DO STJ - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2013155-65.2025.8.26.0000

Voto: 45670

PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2206038-78.2021.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2021; Data de Registro: 10/11/2021).

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Ação de cobrança de despesas condominiais. Imóvel penhorado e arrematado. Ordem no levantamento do preço da arrematação. Reconhecimento da preferência do crédito condominial em detrimento do crédito fiduciário, ressalvada, contudo, a primazia do crédito tributário. Art. 186 do CTN. Recurso parcialmente provido, prejudicado o agravo interno. O crédito condominial tem preferência em relação ao crédito fiduciário, ressalvada, no entanto, a primazia do crédito tributário sobre qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição (art. 186, CTN). (TJSP; Agravo de Instrumento 2147904-58.2021.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2021; Data de Registro: 23/08/2021)

Destarte, DOU PROVIMENTO ao recurso, para reconhecer a preferência do crédito condominial sobre o fiduciário.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora