



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2372600-72.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE, são agravados ESPÓLIO DE RUBENS CARDOSO LOPES (INVENTARIANTE), LÉA LOPES DE SIQUEIRA e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2372600-72.2024.8.26.0000

AGRAVANTE Condomínio Edifício Mirante do Vale

AGRAVADOS Lea Lopes de Siqueira e outros

INTERESSADOS P1 Digital Ltda. e outros

COMARCA São Paulo - 28ª Vara Cível Central

VOTO Nº 52.193

EMENTA – Ação de cobrança de despesas condominiais atinente a oito unidades devedoras aforada em 2006. Cumprimento de sentença. Arrematação. Preferência do crédito condominial ao tributário prevista no edital consoante decisões anteriores proferidas no feito com a participação do credor fiscal. Indeferimento do pedido de reserva de numerário pleiteado pelo Município que era mera consequência do quadro formado com aquiescência do credor tributário. Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de ação de cobrança de despesas condominiais ora em fase de cumprimento de sentença, reconheceu a preferência do crédito tributário sobre o condominial e determinou a reserva de valores em favor da Municipalidade, tendo autorizado, desde logo, a expedição de mandado de levantamento em seu favor.

O recorrente afirma não se justificar o decidido, devendo ser reconhecida a preferência do crédito condominial em relação ao tributário, consoante previsto expressamente no edital, segundo decisões

irrecorríveis existentes nos autos.

Recurso regularmente processado sob efeito suspensivo e respondido apenas pelo Município de São Paulo.

É o relatório.

Aqui se cuidava de ação de cobrança de despesas condominiais ora em fase de cumprimento de sentença pertinente a oito unidades devedoras.

Na decisão aqui impugnada, a Juíza reconheceu a preferência do crédito tributário sobre o condominial e determinou a reserva de valores em favor da Municipalidade.

No entanto, respeitado o entendimento da douta Magistrada, motivo a Corte não tem para lhe dar abono.

Realmente, o crédito tributário prefere ao condominial relativamente ao produto da arrematação da unidade devedora (artigo 186, do Código Tributário Nacional).

No entanto, aqui importava o fato que o agravante alegou ter aforado a aludida ação de cobrança em 2006 e, no curso do cumprimento de sentença, o Juiz reconheceu a preferência do crédito condominial ao fiscal em decisões que não foram alteradas por recurso, tendo ainda o último edital anunciado referida preferência, consoante fls. 704, 1911, 1989, 2052 e 2086/2088 do processo de origem.

Ora, na contraminuta, o Município de São Paulo não desmente esse quadro e se limitou a alegar a preferência do crédito tributário, nos termos do artigo 186 do CTN.

De fato, como se via nos autos, em maio de 2013, o Juiz rejeitou pedido do Município de São Paulo de reserva de valores oriundos da arrematação de outra unidade autônoma e determinou que o crédito de ITPU fosse levantado pelo Município após o pagamento da verba condominial que prefere a quaisquer outros (fls. 672/674 e 704 do processo de origem).

Em fevereiro de 2020, a Magistrada então atuante no feito manteve a aludida decisão *“a luz da segurança jurídica, pois os atos subsequentes ocorreram na esteira do que fora decidido, constando do edital a preferência do crédito condominial sobre o fiscal”*, tendo ainda devolvido prazo para eventual recurso ao Município de São Paulo (fls. 1.911 do processo de origem).

O fato objetivo é que o credor tributário não se insurgiu contra referidas decisões, tendo a Juíza então deferido pedido do exequente para que constasse em novo edital expressamente a preferência do crédito condominial ao fiscal (fls. 2.035/2.036, 2.052 e 2.086/2.088 do processo de origem).

Certo, ainda, que o leiloeiro intimou o Município de São Paulo sobre o leilão previsto naquele edital (fls. 2.094 do processo de origem).

Como já observado no julgamento de anterior agravo extraído do feito (AI 2263533-12.2023.8.26.0000) *“De se lembrar que as condições estabelecidas no edital constituem regras que não podem ser posteriormente modificadas, sob pena de prejudicar injustamente as partes envolvidas, nos termos dos artigos 885 e 886 do Código de Processo Civil.*

Nesse sentido já decidiu esta Corte:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão, contradição e obscuridade – Vícios caracterizados – V. Acórdão embargado

que indicou de forma equivocada os termos do edital – Responsabilidade da arrematante pelo débito condominial que constou de forma expressa do edital publicado – Edital que é a lei que rege a praça – Eventual nulidade da praça por vício do edital que deve ser discutida nas vias ordinárias. Embargos acolhidos, sem alteração do resultado.” (Embargos de Declaração Cível nº 2230146-45.2019.8.26.0000, Rel. Des. Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 20/03/2020)”

Ante tal contexto, à vista das decisões proferidas no feito e da previsão do edital, caso era de se indeferir a preferência do crédito tributário sobre o condominial, o que agora ocorre, em atenção ao princípio da segurança jurídica.

O indeferimento da reserva de numerário era natural consequência da inércia do credor tributário, à vista das decisões anteriores.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte ao apreciar caso semelhante:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Legitimidade da arrematante para apelar, vez que é terceira prejudicada. Art. 996 do CPC. Hipótese em que distintas bancas de advogados patrocinam os interesses do condomínio exequente. Pretensão de levantamento dos honorários advocatícios. Impossibilidade. Débito condominial que possui natureza propter rem. Preferência prevista no edital de leilão que deve ser respeitada. Apelante que arrematou o imóvel por entender que o valor do lance seria suficiente para quitação dos débitos de condomínio. Decisões preclusas a consignar, de modo expresso, que a sub-rogação contempla apenas os débitos condominiais e não inclui honorários advocatícios e custas. Produto da alienação que deve ser primeiro utilizado para a satisfação da execução e depois para o pagamento da penhora no rosto dos autos, excluídos honorários e custas. Extinção prematura. Sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desconstituída. Recurso provido, com observação.” (AI 1132318-96.2015.8.26.0100, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Ferreira da Cruz, j. 22.10.2024)

Para o fim indicado, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator