



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342876

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068785-09.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são agravados CONDOMÍNIO SPAZIO DI ROMA, CELSO DA SILVA, SANDRA APARECIDA COSTA e MARCELO GUIMARÃES BASSANI.

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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43630.

Agravo de instrumento nº 2068785-09.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Município de São Paulo.

Agravados: Condomínio Spazio Di Roma e outros.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Despesas condominiais. Arrematação do imóvel gerador dos débitos. Sub-rogação dos débitos de IPTU no preço da alienação. Depósito do valor da arrematação que não interrompeu a mora quanto ao crédito tributário. Hipótese que não se enquadra no art. 151 do CTN ou no art. 9º, § 4º, da Lei 6.830/80. Correção monetária e juros sobre o valor do crédito tributário que são devidos até o levantamento do depósito, em conformidade com os índices estabelecidos pela legislação tributária municipal. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 634, integrada por fls. 650, que, em execução de título extrajudicial, autorizou a expedição de mandado de levantamento em favor do agravante, no valor de R\$73.963,98, acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a partir de 19/09/2024, data em que o cálculo foi apresentado pelo fisco.

Sustenta o agravante, em síntese, que o crédito tributário foi calculado até o exercício fiscal em que houve a arrematação, contudo, tal valor deve ser atualizado e acrescido de juros até o efetivo levantamento do valor; que os valores inscritos em dívida ativa sofrem atualizações e correções monetárias pelo IPCA, nos termos da Lei Municipal nº 13.275/2002; que os critérios de atualização dos depósitos judiciais não são aplicáveis ao crédito tributário, o qual possui previsão legal específica; que, caso mantida a decisão agravada, o montante levantado será insuficiente

para satisfazer o débito fiscal; que o depósito foi realizado pelo arrematante e não pelo sujeito passivo da obrigação tributária; que o depósito judicial efetivado não ensejou a suspensão da exigibilidade do crédito tributário na forma do artigo 151 do Código Tributário Nacional e do artigo 9, §4º da Lei nº 6.830/1980 e, assim, não suspendeu a incidência de juros, multa, correção monetária e demais encargos aplicáveis à espécie. Pede a reforma da decisão, para determinar que o crédito tributário seja atualizado e acrescido de juros de mora nos termos da legislação municipal de regência aplicável aos créditos tributários do Município de São Paulo até o efetivo levantamento do valor.

A liminar foi deferida (fls. 14/15).

Houve resposta (fls. 21/26).

É o que importa ser relatado.

O recurso é de ser provido.

Trata-se de execução de título extrajudicial fundado em despesas condominiais (processo nº 1021766-31.2019.8.26.0001), no curso do qual o imóvel gerador dos débitos foi penhorado e arrematado (fls. 369/374 dos autos do processo de origem).

O arrematante manifestou não se opor ao levantamento pleiteado pela credora fiduciária e requereu a intimação da Municipalidade para habilitação do seu crédito referente aos débitos de IPTU que recaem sobre o imóvel (fls. 495/496 dos autos de origem), acostando documentos às fls. 497/508.

O agravante informou o valor atualizado dos débitos tributários incidentes para o imóvel até 26/07/2024, correspondente a

R\$72.319,25 (fls. 522/530); e, em 19/09/2024, peticionou novamente para indicar que o valor atualizado da dívida alcançou o importe de R\$73.963,98 (fls. 572/580).

Sobreveio, assim, a respeitável decisão agravada, motivando o presente recurso.

E, respeitado entendimento em sentido diverso, a decisão recorrida comporta reparo.

O respeitável Juízo *a quo* aplicou sobre o crédito tributário correção pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça a partir da data de apresentação do cálculo, anotando que *A cobrança de eventual diferença, por sua vez, deve ser objeto de procedimento administrativo ou judicial próprio, visto que se trata de objeto estranho à presente execução de título extrajudicial* (fls. 650 dos autos de origem).

É certo que, nos termos do artigo 186 do Código Tributário Nacional, com exceção dos créditos decorrentes da legislação do trabalho ou de acidente do trabalho, *o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição*.

E, sendo o crédito oriundo do inadimplemento do IPTU, na forma do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, houve a sua sub-rogação no preço da arrematação em hasta pública.

Portanto, uma vez comprovada a existência de débitos inscritos em dívida ativa, reconhece-se a prevalência dos créditos de titularidade da Municipalidade sobre aqueles do condomínio, não havendo que se falar em *cobrança da diferença* por meio de *procedimento administrativo ou judicial próprio*, entre o valor apresentado pelo agravante nos autos da execução e aquele obtido após atualização e acréscimo de

juros de mora até a data do levantamento.

Isso porque a referida “diferença” entre as importâncias decorre simplesmente da correção monetária e dos juros de mora incidentes sobre o valor de principal do crédito tributário, na forma prevista na legislação tributária municipal específica, tratando-se, portanto, do mesmo débito fiscal já habilitado nos autos, apenas corrigido e acrescido de juros.

E, de fato, não era possível aplicar os índices de atualização dos depósitos judiciais no que concerne ao crédito tributário, uma vez que o depósito do produto da arrematação não se insere nas hipóteses de suspensão da exigibilidade do crédito tributário tratadas no artigo 151 do Código Tributário Nacional, tampouco faz cessar a responsabilidade pela atualização monetária e juros de mora na forma prevista no artigo 9º, §4º da Lei 6.830/1980, não tendo o mero depósito da arrematação resultado em extinção da obrigação.

Sobre a matéria, de rigor anotar o entendimento adotado por esta Colenda Câmara, em precedente semelhante: **A correção monetária e os juros de mora incidem, como regra, até o efetivo pagamento, e o depósito judicial realizado pelo arrematante em ação de cobrança de contribuições condominiais não tem o efeito de interromper a mora quanto ao pagamento dos débitos tributários**, que sequer eram objeto desta demanda, de modo que não há relação jurídica de depósito entre a instituição financeira e a Fazenda Municipal. De fato, não está presente qualquer das hipóteses de suspensão do crédito tributário previstas no art. 151 do CTN, nem se aplica o art. 9º, §4º da Lei 6.830/80, por não se tratar de depósito em dinheiro que visa à garantia do juízo da execução (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2146669-51.2024.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 13/11/2024) (realce não original).

No mesmo sentido, desta Colenda Câmara:

Agravo de instrumento. Condomínio. Cumprimento de sentença. Arrematação do imóvel que gerou o débito condominial. Sub-rogação da Municipalidade no preço, para pagamento do débito de IPTU. Depósito do valor da arrematação que não interrompe a mora quanto ao pagamento do crédito tributário, que deve ser acrescido de correção monetária e juros até o efetivo pagamento. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2244320-25.2020.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 30/11/2020) (realce não original).

Ação de despejo por falta de pagamento. Cumprimento de sentença. Arrematação do imóvel penhorado. Sub-rogação dos débitos de IPTU no preço da alienação. Depósito do valor da arrematação que não interrompeu a mora quanto ao crédito tributário. Correção monetária e juros sobre tal valor devidos até o efetivo pagamento no caso até o levantamento do depósito. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2078188-70.2023.8.26.0000; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 23/05/2023) (realce não original).

E, ainda: ***TJSP; Agravo de Instrumento 2153360-81.2024.8.26.0000; Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; 32ª Câmara de Direito Privado; j.19/09/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2028047-47.2023.8.26.0000; Rel. Francisco Casconi; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 27/07/2023; TJSP; Agravo de Instrumento 2136437-77.2024.8.26.0000; Rel. Maurício Velho; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 19/08/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2084410-20.2024.8.26.0000; Rel. Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 28/06/2024; e TJSP; Agravo de Instrumento 2198086-77.2023.8.26.0000; Rel. Antonio Nascimento; 26ª Câmara de***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado; j. 18/06/2024.

Destarte, a respeitável decisão agravada merece ser reformada, para determinar que o crédito tributário discutido nos autos seja atualizado pela variação do IPCA acumulado no período, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, até o efetivo levantamento do valor, conforme previsto no artigo 1º, II e §3º da Lei nº 10734/1989, com redação dada pela Lei nº 13.275/2002.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator