



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2000470-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são agravados CONDOMÍNIO VARANDA DO TATUAPÉ BY CYRELA, KALAHARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e JTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Julgaram prejudicado o 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) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PAULO AYROSA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento N° 2000470-26.2025.8.26.0000

Agravante: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Agravados: CONDOMÍNIO VARANDA TATUAPÉ BY CYRELA e OUTROS

Comarca: São Paulo – 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé

Juiz (a): Alberto Gibin Villela

V O T O N° 55.573

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ARREMATACÃO DE IMÓVEL – INTERVENÇÃO DO MUNICÍPIO NOTICIANDO A EXISTÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO – IMPUGNAÇÃO FORMULADA PELAS CREDORAS FIDUCIÁRIAS – DECISÃO QUE ORDENA O ENTE FEDERATIVO COMPROVAR A EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO FISCAL – SUPERVENIÊNCIA DE SENTENÇA EXTINGUINDO A FASE DE CUMPRIMENTO – PERDA DO OBJETO DO AGRAVO – AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL – RECURSO PREJUDICADO. *A superveniência de sentença pondo fim à fase de cumprimento acarreta a inutilidade da discussão sobre a necessidade de execução fiscal para levantamento de crédito tributário, devendo ser reconhecido como prejudicada a análise deste recurso de agravo de instrumento, e discutida a questão em recurso de apelação.*

CONDOMÍNIO VARANDA TATUAPÉ BY CYRELA ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais, julgada procedente e ora em fase de cumprimento de sentença, frente a **WU JUNBIAO e LIANGFANG CHEN**.

O MM. juiz *a quo*, pela decisão de fl. 691 dos autos originários, suspendeu a expedição do mandado de levantamento determinado às fls. 660, itens 1 e 2, dos autos originários, ordenando a intimação da Municipalidade, pelo Portal Eletrônico, “*para que indique o processo judicial em que persegue o referido valor, a fim de que referida quantia seja a ele transferida, para que nos respectivos autos seja abordada a legitimidade ou não do crédito indicado pela Municipalidade. Assim determino, pois este Juízo é absolutamente incompetente para deliberar acerca de matéria tributária.*”.

Inconformado, interpõe o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** o presente recurso sustentando, em síntese, a responsabilidade, por seu ascendente, do imóvel leiloado, nos termos do artigo 130 do CTN e artigo 30 da Lei Municipal nº 14.125/2005. Pondera que o exercício do contraditório e ampla defesa em face do crédito tributário independe do ajuizamento de execução fiscal, considerando a existência de meios alternativos de cobrança e a inexistência de exigência legal neste sentido. Argumenta, ainda, com a política nacional de redução da litigiosidade e do prestígio dos meios extrajudiciais de cobrança do crédito tributário, invocando o piso estabelecido na Lei Municipal nº 14.800/2008 e o compromisso público firmado entre o Município e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Compromisso Público TJSP nº 01/2015). Defende que *“exigir-se que a Fazenda Pública ajuíze execuções fiscais para que possa cobrar o crédito tributário subrogado no preço da arrematação é, portanto, medida que penaliza não somente o credor, mas o próprio sistema de Justiça, imprimindo ônus não previsto em lei e violando a atual política judiciária de diminuição do contencioso judicial.”*.

Foi indeferido o pedido efeito suspensivo pleiteado.

O Município apresentou manifestação à fl. 22 informando a perda do objeto recursal, em decorrência de sentença extinguindo o feito principal (fls. 23/25). Ordenada a manifestação do Município agravante (fl. 26), transcorreu *in albis* o prazo para tanto (fl. 28).

É O RELATÓRIO.

Realmente, prejudicado o presente agravo em face da perda do objeto.

O recurso foi interposto pelo Município de São Paulo em face da r. decisão de fls. 691 dos autos de origem (cumprimento de sentença decorrente de ação de cobrança de despesas condominiais), por meio da qual se suspendeu a expedição do mandado de levantamento determinado à fl. 660, itens 1 e 2, do feito originário, ordenando a intimação da Municipalidade, pelo Portal Eletrônico, *“para que indique o processo judicial em que persegue o referido valor, a fim de que referida quantia seja a ele transferida, para que nos respectivos autos seja abordada a legitimidade ou não do crédito indicado pela Municipalidade. Assim determino, pois este*

Juízo é absolutamente incompetente para deliberar acerca de matéria tributária”.

Na essência, insurge-se o Município ao argumento central de que cabível o pronto levantamento da quantia indicada a título de débito tributário, por força de sub-rogação no produto da arrematação, independentemente do ajuizamento (ou comprovação deste) de execução fiscal.

Todavia, como bem apontou o condomínio agravado, foi proferida sentença extintiva da fase de cumprimento de sentença, nos seguintes termos (fls. 23/25):

- “1 - Fls. 756: Diante da consolidação da transferência do domínio e da posse do imóvel – fls. 651/655 e 749/755, passo à análise dos pagamentos.*
- 2 - O imóvel foi arrematado em 10 de setembro de 2024, pelo valor de R\$603.109,19 fls. 572/575.*
- 3 - O valor dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação era de R\$ 13.643,54 – fls. 606/607.*
- 3.1 - Diante da controvérsia quanto ao crédito tributário indicado pela Municipalidade às fls. 664/667, conforme exposto na decisão de fls. 704/705, torno sem efeito a decisão de fls. 673.*
- 4 - Desta forma, o saldo a ser partilhado entre os credores é de R\$589.465,65, considerada a data da arrematação.*
- 5 - A constrição oriunda deste processo tem preferência sobre as demais, pois tem natureza propter rem e destinou-se à conservação e manutenção do objeto da garantia.*
- A ausência da manutenção do imóvel poderia causar o seu perecimento ao longo do tempo, de forma a esvaziar a garantia fiduciária; ou, caso a propriedade fosse consolidada em favor do credor fiduciário, teria este o dever de honrar ao crédito propter rem, que ao imóvel se incorpora.*
- Portanto, não há como afastar a preferência do crédito condominial em face do credor fiduciário.*
- 6 - Em 27 de fevereiro de 2024, o crédito da exequente nestes autos era de R\$ 47.752,51 – fls. 608.*
- 7 - Desta forma, do saldo existente em conta destinado ao pagamento dos demais credores, restam:*
- R\$ 589.465,65 - R\$ 47.752,51 = R\$ 541.713,14.*
- 8 - A credora fiduciária informou às fls. 616 que o valor de seu crédito atualizado até a data da arrematação era de R\$ 1.073.768,91.*
- 9 - Assim, o saldo remanescente do produto da arrematação (R\$541.713,14) deve ser por ela levantado.*
- 10 - Isto posto, considerando que o valor do crédito depositado nestes autos é suficiente para quitação desta execução, JULGO EXTINTO o processo, com fundamento do art. 924, II, do CPC.*
- 11 - Diante do agravo de instrumento interposto pela Municipalidade – fls.*

735/737, encaminhe-se à Superior Instância cópia desta sentença, que servirá como ofício.

12 – Considerada a controvérsia acerca do crédito tributário, aguarde-se a indicação de processo promovido pelo Município de São Paulo, para transferência do respectivo valor, nos termos da decisão de fls. 691 e 704/705.

13 - As custas finais devidas ao Estado (1% sobre o valor que satisfaz a execução R\$ 47.752,51) são de responsabilidade da parte exequente (art. 4º, III, da Lei nº 11.608/03), que deverá recolhê-las, no prazo de 15 dias. No silêncio, expeça a serventia certidão para inscrição da dívida.

14 - Após o trânsito em julgado e após o pagamento das custas finais, nos termos do art. 4º, III, e §1º da Lei nº 11.608/03, EXPEÇA-SE mandado de levantamento único no valor de R\$ R\$ 47.752,51, bem como do valor penhorado às fls.171/174 (custas recolhidas às fls. 326/327), em favor da exequente, representada por seu advogado

14.1 - Indefiro o desmembramento do levantamento, pois o patrono tem poderes para dar e receber quitação, além do dever de prestar contas daquilo que recebe. Ademais, o volume de processos necessita de medidas para otimização dos trabalhos cartorários e o pedido de desmembramento é contrário a essa premissa.

15 - Após, expeça-se mandado de levantamento eletrônico do saldo remanescente em favor da credora fiduciária, descontado o valor do crédito tributário a ser transferido ao processo a ser indicado pela Municipalidade.

16 - O Mandado de Levantamento Eletrônico é preenchido de forma automática, pelo sistema informatizado, após conferência da regularidade das informações a serem prestadas pela parte. Portanto, oportunamente devem as partes apresentar o formulário integralmente e corretamente preenchido, a ser obtido no endereço eletrônico:

<https://forms.office.com/r/C9QQjEpAi6>

A falta do correto atendimento pelo interessado impedirá a expedição do mandado de levantamento.16 - Na sequência, verificado o correto pagamento de todas as custas, arquivem-se os autos, com baixa no distribuidor. Int. São Paulo, 06 de fevereiro de 2025.”

Desta forma, perdeu o objeto o presente agravo, já que a superveniência de sentença se sobrepõe ao comando da decisão agravada, além de que o novo julgado também dispôs sobre a matéria controvertida no recurso, a qual, consoante se observa no andamento dos autos originários, é combatida pela Municipalidade em recurso de apelação (fls. 779/787 da origem), pendente de processamento.

Neste sentido:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Obrigação de fazer - Execução das astreintes - Superveniência de sentença extinguindo o feito, pela satisfação da obrigação, nos termos do art. 924, II, do CPC - Perda de objeto do agravo, que versa sobre decisão interlocutória anterior Precedentes do C. STJ - Agravo prejudicado.” (TJSP; Agravo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Instrumento 2085146-43.2021.8.26.0000; Relator (a): **Galdino Toledo Júnior**;
Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 11/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021)

Posto isto, dou por prejudicado o agravo.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator