



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2342769-76.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO PARK PLAZA RESIDENCE SERVICE, é agravado CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2342769-76.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

**AGRAVANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARK PLAZA RESIDENCE
SERVICE AGRVADA: CHALLENGER EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

VOTO Nº 55.072

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas de condomínio - Concurso de credores - Decisão agravada que reconheceu a preferência do crédito tributário sobre o crédito decorrente das despesas condominiais, determinando o pagamento integral do credor tributário - Decisão que se reputa acertada - Não se justifica a pretendida alteração da ordem de preferência estabelecida em lei - Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 3.981 que, em sede de execução de título extrajudicial (despesas condominiais), reconheceu a preferência do crédito tributário sobre o crédito condominial, determinando o pagamento integral do credor tributário, de uma só vez, após o depósito judicial da próxima parcela da arrematação.

Alega o agravante, em síntese, que o valor arrecadado com a arrematação das 23 unidades penhoradas foi de R\$ 2.420.022,60, utilizado para quitar, preferencialmente, os créditos trabalhistas, sendo certo que ainda há crédito tributário a pagar no montante aproximado de R\$ 1.400.000,00. Sustenta que a correção monetária do IPTU devido é exorbitante, de modo que, ao final do pagamento das prestações faltantes

pelo arrematante, nada restará para pagar o débito condominial perseguido nos autos principais. Assevera não ser justo que o valor obtido na presente execução reverta apenas em favor dos credores trabalhistas e tributário, enquanto está passando por verdadeira penúria financeira, sem conseguir honrar suas obrigações, nem manter a estrutura mínima e adequada. Por tais motivos, pugna pelo provimento ao agravo, para o fim de que 40% dos valores existentes em conta judicial sejam utilizados para pagamento do débito condominial.

Intimados a se manifestar, o Município de São Bernardo do Campo e a empresa/agravada quedaram-se inertes, fls. 452.

É o relatório.

A insurgência recursal não comporta acolhida.

Isto porque, conforme entendimento que prevalece no Superior Tribunal de Justiça, por força do disposto nos artigos 186 e 187, do Código Tributário Nacional, o crédito tributário tem preferência sobre qualquer outro, ressalvados os decorrentes da legislação do trabalho e acidente de trabalho. Nesse sentido, a conferir os julgados que seguem:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame 1. Decisão agravada que determinou a exibição do preço da arrematação por parte do condomínio exequente, devido à existência de créditos preferenciais habilitados, incluindo honorários advocatícios e crédito tributário. II. Questão em Discussão 2. Determinar se o condomínio arrematante, detentor de crédito superior ao valor da arrematação, está obrigado a depositar o preço do imóvel arrematado, na hipótese de haver outros credores com créditos preferenciais. III. Razões de Decidir 3. O artigo 892, §1º do CPC, desobriga o exequente de exibir o preço apenas quando for o único credor. 4. No caso, há créditos preferenciais, como honorários advocatícios e crédito tributário, que têm prioridade sobre o crédito condominial, exigindo o depósito do valor da arrematação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A exibição

do preço é obrigatória quando há credores preferenciais. Legislação Citada: CPC, art. 892, §1º; CTN, art. 130, parágrafo único. (TJSP; Agravo de Instrumento 2009700-92.2025.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO. DETERMINAÇÃO DE DEPÓSITO DO NUMERÁRIO OBJETO DA ARREMATAÇÃO, ANTE A EXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO. PREVALECIMENTO, PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DA NORMA DO ARTIGO 130, PAR. ÚNICO, DO CTN. RECURSO IMPROVIDO, NESTA PARTE. A constatação de que existem débitos fiscais pendentes, incidentes sobre o imóvel objeto da arrematação, enseja a necessidade de se reconhecer a preferência do crédito tributário na ordem de pagamentos, para viabilizar o cumprimento do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O fato de a execução estar relacionada à dívida condominial não comporta tratamento diferenciado, diante da clareza da disciplina legal. **DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. DETERMINAÇÃO DE SATISFAÇÃO COM O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. HIPÓTESE EM QUE SE FAZ PRESENTE O CARÁTER ACESSÓRIO DA VERBA, CUJO PAGAMENTO DEVE OCORRER DEPOIS DA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO PRINCIPAL. AGRAVO PROVIDO, NESTA PARTE.** 1. Após a revogação do mandato, o antigo patrono do exequente se tornou titular do crédito de honorários advocatícios sucumbenciais. 2. Embora seja inegável o seu caráter alimentar, no caso existe a particularidade de que os créditos considerados decorrem do mesmo processo. O concurso de credores deve pressupor ausência de relação entre eles e que os créditos decorram de ações distintas. No caso, a verba honorária apresenta-se como acessória em relação ao crédito decorrente da condenação, o que desautoriza o tratamento privilegiado (REsp 1890615/SP). (TJSP; Agravo de Instrumento 2008045-85.2025.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

A alegação do agravante de que a correção monetária do IPTU é exorbitante e que, ao final do pagamento das prestações, nada

restará para pagar o débito condominial, não justifica a pretendida alteração da ordem de preferência estabelecida em lei. A correção monetária e os juros moratórios incidentes sobre o crédito tributário são legítimos e visam recompor o valor da dívida em razão da inflação e do atraso no pagamento.

Por outro lado, a alegada precariedade da situação financeira do condomínio, por mais lamentável que seja, não autoriza o pretendido desrespeito à ordem de preferência dos créditos estabelecida em lei.

No caso concreto, verifica-se que os créditos trabalhistas já foram satisfeitos com preferência; seguindo a ordem correta prevista pelo despacho de fls. 3.018/3.019, dos autos principais, contra o qual não foi interposto recurso, bem determinou o douto Juízo *a quo* o pagamento do débito tributário, em sua integralidade, assim que o valor total depositado em juízo seja suficiente para o satisfazer.

Trata-se de decisão bem fundamentada, que se encontra em consonância com a lei e com a jurisprudência dominante, e que não comporta alteração, não podendo ser deferido o pedido do agravante de utilização de 40% dos valores existentes em conta judicial para pagamento do débito condominial.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo de instrumento.

SÁ DUARTE

Relator