



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2215257-13.2024.8.26.0000, da Comarca de Carapicuíba, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EUROPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.657

Agravo de instrumento nº 2215257-13.2024.8.26.0000

Comarca: Carapicuíba

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravado: Condomínio Residencial Europa

Interessado(a): Kamila Vizinho Marta; Prefeitura Municipal de Carapicuíba

Juiz (a): Rossana Luiza Mazzoni de Faria

Agravo de instrumento – Ação de execução de título extrajudicial – Despesas condominiais – Penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel, objeto de contrato de financiamento com cláusula de garantia de alienação fiduciária - Pretensão de levantamento de saldo remanescente da arrematação – Impossibilidade – Ante a sub-rogação dos arrematantes nos mesmos direitos e obrigações dos devedores-fiduciários, passaram aqueles a serem responsáveis pelo referido contrato de financiamento firmado com a agravante Caixa Econômica Federal – Propriedade resolúvel do bem que continua a ser da instituição financeira – Ademais, deve ser observada a ordem de preferência quanto ao recebimento do preço da arrematação: crédito tributário, crédito condominial e, por fim, crédito fiduciário, o que não é o caso dos autos, ressalvado, quanto ao levantamento da quantia pelo Município, seja ele autorizado pelo juízo da execução fiscal a ser ajuizada – Inteligência dos arts. 130, parágrafo único, e 186, ambos do CTN – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto à r. decisão de fls. 398 da origem que, em ação de execução de título extrajudicial, envolvendo despesas condominiais, indeferiu o pedido da credora fiduciária agravante de levantamento de valor remanescente da arrematação em seu favor.

Em suas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que os valores remanescentes da arrematação, após o pagamento do débito de condomínio, podem ser utilizados para amortização dos créditos para os quais se habilitou nos autos. Diz que o arrematante é responsável pela liquidação do contrato na hipótese de o saldo da arrematação ser insuficiente para a extinção da dívida junto à instituição financeira. Por fim, pede a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento, a fim de deferir o levantamento do saldo remanescente pela agravante (fls. 01/07).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 20/23 e 39/43).

A decisão de fls. 17/18 proferida pelo Des. Hugo Crepaldi, no impedimento ocasional do então Des. Marcondes D'Angelo, cuja cadeira foi sucedida por esta Relatora, deferiu a concessão de efeito suspensivo ao recurso para *“sobrestar o levantamento dos valores depositados nos autos por quaisquer das partes enquanto pendente de julgamento o presente recurso.”*, contra a qual foram opostos embargos de declaração pelo Município de Carapicuíba, que foram acolhidos pela decisão monocrática de fls. 58/66, a fim de determinar o prosseguimento do feito.

É o relatório.

Infere-se dos autos principais que em ação de execução de despesas condominiais, ante a penhora dos direitos sobre o imóvel com garantia de alienação fiduciária, a Caixa Econômica Federal requereu o levantamento da penhora sobre bem de sua propriedade e, alternativamente, a sua conversão para penhora sobre os direitos dos executados sobre o imóvel (fls. 164/177 da origem) o que foi deferido pela decisão de fls. 221/222 da origem.

Por sua vez, o Município de Carapicuíba peticionou nos autos noticiando dívida de IPTU e requereu a sua habilitação e de seu crédito tributário, observada a preferência de seu crédito (fls. 256/258 da origem).

Arrematados tais direitos pelo valor de R\$ 47.232,35 (fl. 289 da origem) a Magistrada *a quo* determinou ao arrematante a apresentação em juízo dos débitos atualizados que possuem caráter *propter rem* (IPTU e taxas condominiais) sub-rogados no preço da arrematação (fls. 318/319 da origem).

Então, a Municipalidade trouxe extrato atualizado do débito e o respectivo mandado de levantamento em seu favor (fls. 331/334 da origem) e a decisão de fl. 350 da origem deferiu tal levantamento, porém, foi desafiada por recurso de agravo de instrumento nº 2324496-83.2023.8.26.0000 interposto pelos arrematantes, ao qual foi concedido efeito suspensivo (fls. 348/349 da origem). E, posteriormente, esta Turma julgadora negou-lhe provimento para manter a decisão que indeferiu pedido para compelir a instituição

financeira credora a alterar o contrato de financiamento para sub-rogação do arrematante na condição de devedor fiduciário (fls. 382/386 da origem). Então, devido ao resultado deste recurso, a Magistrada *a quo* determinou a expedição de mandado de levantamento em favor da Municipalidade (fls. 387/388 da origem).

Após, a agravante Caixa Econômica Federal apresentou cálculo atualizado do saldo devedor do contrato de financiamento e requereu a expedição de mandado de levantamento no valor integral depositado nos autos, alegando que *“penhorado os direitos o credor fiduciário detém a preferência de recebimento”* (fl. 392 da origem) o que foi indeferido pela decisão de fl. 398 da origem e que desafiou a interposição do presente agravo de instrumento, no qual o Des. Hugo Crepaldi, ante impedimento ocasional do então relator Des. Marcondes D'Angelo, deferiu o pedido de efeito suspensivo para *“sobrestar o levantamento dos valores depositados nos autos por quaisquer das partes enquanto pendente de julgamento o presente recurso.”* (fls. 17/18) decisão contra a qual a Municipalidade opôs embargos declaratórios, os quais foram acolhidos para afastar o efeito suspensivo ao presente recurso (fls. 58/66).

Como se sabe, a preferência do crédito tributário sobre qualquer outro, com exceção do crédito trabalhista e por acidente do trabalho, é reconhecida por lei, nos termos dos artigos 130, parágrafo único, e 186, ambos do CTN, *in verbis*:

“Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.” (Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005)

Explica ALIOMAR BALEEIRO que *“O privilégio do crédito tributário pode ser considerado absoluto, pois deverá ser pago de preferência a qualquer outro, exceto os decorrentes da legislação do trabalho, isto é, salários e indenizações, incluindo-se nestas, a nosso ver, também as indenizações da Lei de Acidentes do Trabalho.” (Direito Tributário Brasileiro, pág. 538, Forense, 1973)*

Ressalta-se que, de acordo com entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, para

reconhecimento da preferência acima mencionada não é necessário que haja execução em curso ou penhora anterior sobre o mesmo imóvel, ressalvado apenas que eventual levantamento de valores pela Municipalidade seja autorizado pelo juízo da execução fiscal a ser ajuizada, de forma a preservar o direito de defesa da devedora a ser exercido naquela via judicial.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CONCURSO SINGULAR DE CREDORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO COM PREFERÊNCIA LEGAL. EXECUÇÃO EM CURSO E PENHORA ANTERIOR SOBRE O MESMO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC. 1. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 2. O credor com título de preferência legal pode participar do concurso previsto no art. 711 do CPC para resguardar o seu direito de preferência, mesmo que não tenha promovido a execução do seu crédito. Nessa hipótese, reconhecida a preferência do crédito, o levantamento do valor fica condicionado à posterior ajuizamento de execução. 3. Negado provimento ao recurso especial.” (REsp 1219219/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 25/11/2011).

Assim, há mesmo preferência do crédito do Município sobre o condominial, observado que tal preferência apenas enseja a reserva do seu crédito sobre a parte corresponde do valor da

arrematação do imóvel, a fim de garantir a sua satisfação, contudo, como acima mencionado, o levantamento depende do exame da exigibilidade do crédito a ser feito pelo juízo da execução fiscal, que verificará a existência do crédito e o seu valor.

Por sua vez, é certo que o crédito condominial prefere ao crédito fiduciário, ante a sua natureza *propter rem*, de modo que decorre da própria coisa, sendo as despesas condominiais resultado do custo necessário para a manutenção da existência do imóvel.

Sobre a preferência do crédito condominial ao crédito decorrente de garantia real, dispõe a Súmula 478 do C. Superior Tribunal de Justiça: “*Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.*”

Nesse sentido, os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO — Execução de título extrajudicial. Hasta pública de direitos de aquisição de imóvel. Alienação fiduciária. Definição da seguinte ordem de preferência: crédito condominial e crédito perante a CEF decorrente do contrato de alienação fiduciária. I- Inconformismo da exequente. Alegada preferência em relação ao credor fiduciário por terem sido alienados apenas os direitos e não o imóvel, persistindo o contrato de*

alienação fiduciária. Improcedência da insurgência. II- Alienação fiduciária. Direito real. Preferência em relação ao crédito da exequente. Observância da regra legal de preferência entre os créditos. Inteligência dos artigos 958 e 961 do Código Civil. III- Levantamento do valor do produto da arrematação que apenas poderá ser autorizado pelo juiz para a satisfação do crédito do exequente quando não houver sobre o bem outros privilégios, nos termos do artigo 905, inciso II do Código de Processo Civil. IV. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2216496-52.2024.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que deferiu a penhora da unidade geradora da dívida, gravada com garantia de alienação fiduciária. Insurgência do credor fiduciário. Possibilidade de constrição do próprio imóvel gerador da dívida exequenda. Preferência do crédito condominial em relação ao crédito fiduciário. Revisão de posicionamento anterior com base em recente precedente jurisprudencial do C. STJ. Precedentes desta Corte de Justiça que seguem o mesmo entendimento contemporâneo adotado pelo referido Tribunal Superior. Necessidade de o condomínio exequente providenciar as intimações do credor fiduciário, previstas no art. 799, inc. I, e art. 889, inc. V, do CPC. Decisão reformada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, com observação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2252385-67.2024.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/11/2024; Data de Registro: 11/11/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Decisão que defere a penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel e preferência dos créditos condominiais sobre o hipotecário. Inconformismo do credor fiduciário. Alegação de impossibilidade de sub-rogação de eventual arrematante e de preferência de seu crédito em relação ao débito condominial. Desacolhimento. Produto da

arrematação que se destina ao pagamento do débito condominial que goza de preferência. Eventual arrematante que substituirá o devedor fiduciante, assumindo as obrigações e encargos que decorrem do financiamento. Considerando-se a natureza "propter rem" das despesas condominiais, deve ser observada a preferência do crédito oriundo dessas despesas sobre o crédito hipotecário, ou decorrente de alienação fiduciária em garantia, segundo entendimento oriundo da jurisprudência desta E. Corte e a Súmula 478 do STJ. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2307884-36.2024.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024).

Desse modo, tem-se a seguinte ordem de preferência quanto ao recebimento do preço da arrematação: crédito tributário, crédito condominial e, por fim, crédito fiduciário, ressalvado, no caso em tela, quanto ao levantamento da quantia pelo Município, seja ele autorizado pelo juízo da execução fiscal a ser ajuizada.

Nesse sentido, o seguinte precedente deste
E. Tribunal de Justiça:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Cumprimento de sentença de ação de cobrança julgada procedente. **Decisão agravada não conheceu da impugnação à penhora apresentada pela esposa do executado. Irresignação dela. Descabimento. Penhora incidente sobre os direitos creditórios que o executado, cônjuge da agravante, possui sobre o imóvel sub judice. Meio jurídico inadequado, nos termos do artigo 674 do CPC. Carece de legitimidade a agravante para postular direito alheio em nome próprio. Proteção legal do bem de família não aplicável***

à dívida de natureza propter rem. Construção que pode recair sobre os direitos aquisitivos que o condômino devedor possui sobre o imóvel gerador do débito condominial. Precedentes desta Câmara e deste Tribunal. Decisão mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2320538-89.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 26/08/2024).

Contudo, no caso em tela, a penhora e, consequentemente, a arrematação, versaram apenas sobre os direitos aquisitivos dos executados em relação ao imóvel, objeto de contrato de financiamento com cláusula de garantia de alienação fiduciária, de modo que a propriedade continua sendo da credora fiduciária.

Assim, com a sub-rogação dos arrematantes nos mesmos direitos e obrigações dos devedores-fiduciantes, passaram aqueles a serem responsáveis pelo referido contrato de financiamento firmado com a agravante Caixa Econômica Federal e, na hipótese de inadimplência dos arrematantes, cabe à instituição financeira providenciar a instauração de procedimento extrajudicial de excussão da garantia, nos termos da Lei 9.514/97, pelo que não se há de falar em levantamento de saldo remanescente em seu favor.

Assim, já decidiu esta E. Corte:

“AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ARREMATAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA NÃO ATINGIDA PELA PENHORA – INEXISTÊNCIA DE DIREITO DA CREDORA-FIDUCIÁRIA À SATISFAÇÃO DO SEU CRÉDITO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO – RECONHECIMENTO – AUSÊNCIA DE CONCURSO DE CREDORES – HIPÓTESE EM QUE, ADEMAIS, TERIA PREFERÊNCIA O CRÉDITO CONDOMINIAL EM RELAÇÃO AO DERIVADO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DECISÃO MANTIDA RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2072140-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 18/09/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o imóvel. Possibilidade. Eventual arrematante que se sub-rogará nos direitos e deveres do devedor perante o credor fiduciário. Preferência do crédito condominial ao fiduciário reconhecida. Afastamento da determinação para que o produto obtido com a arrematação seja destinado primeiro ao credor fiduciário. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2089199-62.2024.8.26.0000; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024).

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Dívida oriunda de taxa associativa. Penhora sobre direitos aquisitivos sobre bem imóvel gravado com alienação fiduciária. Pretensão da credora fiduciária de ver reconhecida a preferência do seu crédito. Descabimento. Natureza "propter rem" da dívida que não é objeto de questionamento. Privilégio que não pode ser reconhecido,

pois a instituição financeira é proprietária do bem sob condição resolutiva, de forma que é também responsável pelas dívidas que dele decorrem, não se podendo admitir que apenas se beneficie da sua posição, recaindo o prejuízo decorrente do não pagamento sobre os demais associados. Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Pretensão de condicionar a arrematação à integral quitação do débito que também não prospera. Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos ao bem imóvel, sub-rogando-se o eventual arrematante na posição contratual do devedor fiduciante, cuja vantagem econômica será o deságio em relação ao que já foi adimplido. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2342130-92.2023.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2024; Data de Registro: 24/03/2024).

Por todas essas razões, de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora