



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384623-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Cruzeiro, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado ASSOSSIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS AMRP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo n. 2384623-50.2024.8.26.0000

Comarca: Cruzeiro

Agravante: BANCO DO BRASIL S/A

Agravada: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL
DAS PALMEIRAS AMRP

Interessada: SILVIA DE LUCCA MACHADO FERRARA

Juiz: Dr. Lucas Campos de Souza

Voto n. 33.109

**DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO
DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a penhora sobre imóvel e a possibilidade de expropriação. O agravante, Banco do Brasil S/A, sustenta que seu crédito hipotecário tem preferência sobre o crédito condominial, conforme art. 1.422 do Código Civil, e requer a desconstituição da hasta pública ou o reconhecimento de seu direito à preferência.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário na execução de dívidas.

III. Razões de Decidir

3. A penhora foi realizada e averbada na matrícula do imóvel há quase dez anos, estando preclusa a questão.

4. De todo modo, os créditos condominiais, por serem destinados à conservação e manutenção do imóvel, têm preferência sobre créditos hipotecários, conforme Súmula nº 478 do STJ.

IV. Dispositivo: recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão (fls. 536/539 da origem) que manteve a penhora sobre o imóvel, bem como a possibilidade de atos de expropriação do bem. Sustenta o agravante, em sua irresignação, que

qualquer crédito não decorrente da legislação trabalhista ou tributária figura abaixo, em ordem de preferência, do pagamento em relação ao hipotecário, por ser a hipoteca um direito real; que não pode ser privado de seu direito em razão de crédito que não possua a mesma preferência; que a garantia deve perdurar até que ocorra a total quitação do contrato pactuado; que a sua preferência se sobrepõe à do exequente, credor de crédito condominial, conforme art. 1.422 do Código Civil; que o credor hipotecário não detém a posse ou propriedade do imóvel, pois a hipoteca só possui a função de garantir o pagamento da dívida com preferência, não sendo cabível que se exija o pagamento das taxas condominiais, vinculadas à posse do bem. Requer seja desconstituída a hasta pública e, subsidiariamente, seja reconhecido seu direito à preferência do crédito com relação aos demais credores, ou, ainda, o indeferimento da possibilidade de adjudicação de bens ou de realização de lances do exequente no sentido de arrematar o bem.

Sem pleito liminar, o recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 62/67).

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança referente a despesas condominiais. Foi julgado procedente o pleito inicial, condenada a ré ao pagamento das despesas indicadas (fls. 184/185 da origem)

Iniciado o cumprimento, o condomínio exequente requereu a penhora do imóvel sobre o qual recai a dívida (fls.

213 da origem), o que foi deferido pelo juízo de origem (fls. 214/215 da origem).

A penhora então foi averbada na matrícula do bem, em 06 de outubro de 2015 (fls. 220 da origem). O credor hipotecário, ora agravante, foi intimado pessoalmente do ato, em 09 de junho de 2015 (fls. 237/239 da origem), mas não apresentou qualquer manifestação a respeito.

Agendado o leilão para 26 de agosto de 2019 (fls. 353 da origem), o agravante foi novamente intimado, em 09 e agosto de 2019 (fls. 359/360), mais uma vez transcorrido o prazo sem impugnação.

Realizado o leilão, não foram ofertados lances (fls. 366/369).

Com o resultado negativo da hasta pública, e sobrevinda nova avaliação, o condomínio exequente veio então aos autos requerer a adjudicação do bem, mediante pagamento da diferença (fls. 392/393 da origem).

Intimado o credor hipotecário, desta vez sobre o pleito de adjudicação, em 09 de agosto de 2022 (fls. 435/437), compareceu ao feito para impugnar a penhora do bem, pleiteando “*que não seja deferida ao Exequente credor da presente ação, a possibilidade de fazer lanços para a arrematação por conta do crédito, nem adjudicação, uma vez que isso implicará em frustrar o direito de*

preferência do credor hipotecário, legalmente assegurado ao Banco do Brasil S/A” (fls. 461), o que foi afastado pela decisão contra a qual agora se insurge.

Ocorre que, como se viu, a penhora já foi realizada e averbada na matrícula do imóvel há quase dez anos, e devidamente intimada a apelante a respeito. Desta forma, está mesmo preclusa a questão, não havendo que se falar sobre desconstituição da hasta pública ou sobre a destinação de eventuais valores decorrentes para si.

De todo modo, ainda que se entenda ter a decisão agravada retomado a questão, ao decidir pela “*manutenção da penhora sobre o imóvel, bem como os consequentes e eventuais atos de expropriação do bem*” (fls. 538 da origem), não seria mesmo o caso de afastar a penhora já realizada.

Isso porque os créditos condominiais, por se destinarem à conservação e manutenção da própria coisa, estando ligados, portanto, à sua própria preservação, gozam de preferência em face do crédito hipotecário. A questão, inclusive, já restou sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula nº 478. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.”

E assim vem decidindo este Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL SOBRE O HIPOTECÁRIO – SÚMULA 478 STJ - O débito condominial tem natureza propter rem e se presta a garantir a própria existência e manutenção da coisa; - Nesse contexto, restou assentado o entendimento de que o crédito condominial precede ao crédito hipotecário, conforme a Súmula nº 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: Súmula nº 478: Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. - O entendimento predominante é de que o crédito condominial também precede ao crédito fiduciário. RECURSO PROVIDO” (Agravado de Instrumento 2013155-65.2025.8.26.0000, rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 28/03/2025)

“Agravado de instrumento – Execução por título extrajudicial – Decisão proferida nos autos da execução de crédito hipotecário, que determinou o impedimento de leilão de imóvel nos autos de execução de débitos condominiais, consignando a preferência do crédito hipotecário em detrimento do crédito condominial, em razão da anterioridade da penhora – Descabimento- Dívidas condominiais são obrigações de natureza propter rem, isto é, são vinculadas à coisa e, por isso, indispensáveis à própria integridade do bem sobre o qual recai a hipoteca, o que justifica a sua preferência em detrimento do crédito hipotecário – Entendimento do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça – Aplicação da Súmula nº 478 do Superior Tribunal de Justiça – Recurso do condomínio provido.” (Agravado de

Instrumento 2314286-70.2023.8.26.0000, rel. Des. Thiago de Siqueira, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 12/01/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. Não ocorrência. IMÓVEL GRAVADO POR HIPOTECA. Possibilidade da penhora incidir sobre o próprio imóvel hipotecado e não somente sobre os direitos. As despesas condominiais são obrigações "propter rem" que visam a preservação do conjunto condominial e da unidade autônoma, constituindo crédito privilegiado frente aos créditos hipotecários. Inteligência do enunciado da Súmula nº 478 do C. STJ. Imprescindível a intimação da credora hipotecária, nos termos do disposto no art. 799, I do CPC. Decisão reformada. RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2253828-58.2021.8.26.0000, rel. Des. Berenice Marcondes Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 07/03/2022)

Desta forma, fica mantida, de todo modo, a penhora sobre o bem, portanto permitidos eventuais atos de expropriação, tal como decidido na origem.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

CLAUDIO GODOY
relator