

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.338.746 - SP (2018/0193955-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MUSSA GAZE
ADVOGADOS : MÁRIO DE PAULA MACHADO - SP076500
SILVIA PAULA MONTEIRO DA COSTA - SP142752
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR : CASSIUS BAESSO FRANCO BARBOSA - SP296703
INTERES. : MARIA LUCIA AMARAL THOMAZ

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

“Cobrança de despesas condominiais - Fase de cumprimento de sentença Reconhecimento de preferência da Municipalidade de Guarujá no recebimento do seu crédito tributário - Privilégio do crédito tributário, nos termos do art. 130, parágrafo único, e 186 do Código Tribunal Nacional, havendo preferência em relação a crédito condominial Levantamento de valor, porém, condicionado ao exame da exigibilidade do crédito a ser feita pelo juízo da execução fiscal, que verificará a existência do crédito e o seu valor - Recurso não provido, com determinação.”

Opostos os embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alegou negativa de vigência aos artigos 612 do Código de Processo Civil de 2015; e 1345 do Código Civil, bem como a existência de dissídio jurisprudencial, tendo em vista que o crédito condominial, de natureza propter rem, prefere ao tributário em caso de penhora e leilão de imóvel condominial, sendo inaplicável o artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento do presente agravo, verifico que esse merece ter seu provimento negado.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.”

Da análise dos autos, verifico que o recurso especial vai de encontro ao

Superior Tribunal de Justiça

entendimento pacificado nesta Corte, razão pela qual o recurso especial esbarraria no óbice sumular nº 83, do STJ, aplicável aos recursos interpostos com base em ambas as alíneas (AglInt no AREsp 720.037/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/5/2016, DJe 11/5/2016).

É o que se depreende da leitura do seguinte trecho (fls. 144/150 e-STJ):

“Trata-se de cobrança de despesas de condomínio, em fase de cumprimento de sentença, na qual o bem que originou a dívida foi arrematado em hasta pública por R\$213.914,21 (fl. 98).

Em 29.8.16, o Município de Guarujá, na qualidade de credor tributário, pleiteou a transferência de valores para pagamento de débitos tributários (fl. 52/54).

Em 28.8.17, foi reconhecido o privilégio legal da Municipalidade, conferindo a ela prioridade no recebimento dos seus créditos, fazendo o agravante jus a eventual saldo (fl. 21).

Contra referida decisão, o Condomínio opôs embargos de declaração, para ver invertida a ordem (fl. 99/104), mas os embargos foram rejeitados (fl. 29), daí o agravo.

É pacífico na jurisprudência que a natureza propter rem da obrigação com a despesa de condomínio, de cuja satisfação depende a subsistência da própria coisa, o imóvel, confere privilégio especial ao respectivo crédito.

De fato, “o débito por despesas condominiais acompanha a própria coisa e é garantido pela unidade geradora das despesas, pois destina-se à sua conservação e manutenção. As dívidas correspondentes às despesas condominiais estão em primeiro lugar, seja em execução trabalhista, hipotecária e, inclusive, nas alienações judiciais realizadas no processo de falência. Este é o sentido de “obrigação propter rem.” (1) Por sua vez, o art. 186 do Código Tributário Nacional dispõe que “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”, e em seu art. 130, parágrafo único, que “No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”.

No caso em tela, a Municipalidade afirmou que o seu crédito atinge o valor de R\$83.441,71, composto por R\$79.054,49 já inscritos em Dívida Pública e R\$4.387,22 referentes ao ano de 2016, não informou se houve ajuizamento de execução (fl. 52/54) e requereu

a sub- rogação do crédito tributário da Fazenda Pública Municipal no produto da arrematação, com declaração da sua preferência em relação aos demais créditos.

Em tais circunstâncias, assentou o Superior Tribunal de Justiça que o “crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial” (REsp 1584162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017) e afastou a necessidade de prévia execução e penhora para reconhecimento da preferência do crédito tributário, nos seguintes termos:

(...)

Assim, fica mantido o reconhecimento da preferência do crédito da Municipalidade de Guarujá, mas fica ressalvado que tal preferência implica apenas reserva do seu crédito sobre a parte corresponde do valor da arrematação do imóvel, de modo a garantir a sua satisfação, mas fica determinado que levantamento depende do exame da exigibilidade do crédito a ser feita pelo juízo da execução fiscal, que verificará a existência do seu crédito e o seu valor.

E, por fim, após a reserva dos valores correspondentes ao crédito tributário, eventual saldo, se houver, deve ser liberado ao agravante, até o limite do seu crédito, conforme constou da decisão agravada.”

Com efeito, destaque que é assente perante esta Corte que o crédito tributário possui preferência absoluta sobre o crédito condominial, ainda que se considere sua natureza propter rem.

Confiram os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. PREFERÊNCIA. OBRIGATORIEDADE. NATUREZA PRIVILEGIADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, o crédito tributário tem preferência sobre o condominial, haja vista a natureza privilegiada dos débitos fiscais. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1347267/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 29/5/2019)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO. PEDIDO DE RESERVA DO PRODUTO DA ARREMATACÃO PELA FAZENDA PÚBLICA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. PRECEDENTES.

1. A jurisprudência desta Corte orienta que, no concurso de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 633.043/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/4/2017, DJe 24/4/2017)

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. CONCURSO ESPECIAL DE CREDITORES. PREFERÊNCIAS MATERIAIS. CRÉDITO FISCAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO HIPOTECÁRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução de contrato de locação proposta em 1999, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/06/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.

2. O propósito recursal é dizer se a recorrente, credora hipotecária, possui preferência no levantamento do produto da arrematação de imóvel dos interessados, a despeito de não ter realizado a penhora do bem.

3. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial não prescinde do aparelhamento da respectiva execução.

4. A jurisprudência do STJ orienta que o crédito resultante de despesas condominiais tem preferência sobre o crédito hipotecário.

5. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao crédito condominial, ressalvados apenas aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

(REsp 1580750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/6/2018, DJe 22/6/2018)

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 27 de agosto de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

