



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.288.069 - SP (2009/0231921-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCENTISTA
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : NELSON BREANZA E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A
ADVOGADO : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - DÍVIDA ORIUNDA DE COTAS CONDOMINIAIS - NATUREZA *PROPTER REM* - CREDOR HIPOTECÁRIO - DECLARAÇÃO DE PREFERÊNCIA DE CRÉDITO ANTERIOR À PENHORA DO IMÓVEL OBJETO DA EXECUÇÃO - CRÉDITO EM DINHEIRO AINDA NÃO APURADO - INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC - RECURSO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de junho de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.288.069 - SP (2009/0231921-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCENTISTA
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : NELSON BREANZA E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A
ADVOGADO : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCENTISTA em face da decisão, da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - ART. 126 DO CPC - LIDE DEVIDAMENTE JULGADA - LACUNA OU OBSCURIDADE DA LEI - NÃO OCORRÊNCIA - AÇÃO DE EXECUÇÃO - DÍVIDA ORIUNDA DE COTAS CONDOMINIAIS - NATUREZA PROPTER REM - CREDOR HIPOTECÁRIO - DECLARAÇÃO DE PREFERÊNCIA DE CRÉDITO ANTERIOR À PENHORA DO IMÓVEL OBJETO DA EXECUÇÃO - CRÉDITO EM DINHEIRO AINDA NÃO APURADO - IMPOSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC - ALEGAÇÃO DE ERRO DO R. JUÍZO DA EXECUÇÃO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA - RECURSO IMPROVIDO." (fls. 151/153, e-STJ).

Em síntese, o recorrente alega que, na qualidade de credor de despesas condominiais, o seu crédito tem preferência porque refere-se à dívida decorrente de obrigação de caráter "*propter rem*" com preferência sobre os demais credores, inclusive o credor hipotecário (fls. 121/137, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.288.069 - SP (2009/0231921-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - DÍVIDA ORIUNDA DE COTAS CONDOMINIAIS - NATUREZA *PROPTER REM* - CREDOR HIPOTECÁRIO - DECLARAÇÃO DE PREFERÊNCIA DE CRÉDITO ANTERIOR À PENHORA DO IMÓVEL OBJETO DA EXECUÇÃO - CRÉDITO EM DINHEIRO AINDA NÃO APURADO - INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito.

In casu, o agravante defende o reconhecimento judicial da preferência do seu crédito na venda do imóvel, objeto de penhora, sob o argumento de que poderá sofrer enorme prejuízo, registrando que o banco, credor hipotecário, teria induzido a erro o r. Juízo da execução, *in verbis*:

"Ora, Ínclitos Julgadores! A experiência tem ensinado, que a instituição financeira que tem o poder econômico e pode adquirir a unidade em hasta pública, muitas vezes mantém-se inerte não lutando pelo seu crédito em processo próprio de execução hipotecária, mas, também não tem interesse em arrematar a unidade em execução promovida pela massa condominial, não bastante, quando intimado por esta para exercer seu direito de prelação na aquisição da unidade, induz a equívoco o MM. Juízo da execução, a parte contrária, e arrematantes em potencial, com as equivocadas assertivas de que tem privilégio no crédito apurado pela venda judicial levada a efeito pelo Condomínio.

Essa atitude levada a efeito pelos Bancos no afã de induzir a erro, inibe possíveis arrematantes e inviabiliza a satisfação do crédito deferido em sentença e devido à massa condominial, protegendo, indevidamente, o crédito hipotecário, causando enorme prejuízo à essa massa condominial, formada por condôminos que com esforço cumprem obrigações no vencimento e ainda arcam com os custos da inadimplência da unidade cuja dívida é executada (...)" (fl. 132, e-STJ, grifo no original).

Todavia, em relação à pretensão de preferência do crédito, importa registra que o Tribunal de origem entendeu que *"A questão que se apresenta é saber, dentre o crédito hipotecário e o relacionado às despesas condominiais, qual deles desfruta da preferência, a ser observada na fase do artigo 711 e seguintes do CPC. Entretanto, ainda não se mostra oportuna qualquer apreciação do tema neste momento, até porque depende da prévia instauração do concurso de preferências e este*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pressupõe a concretização da alienação judicial" (fl. 91, e-STJ).

Bem de ver que o Tribunal de origem não afirmou e nem afastou a preferência do crédito do condomínio, na qualidade de credor de dívida oriunda de cotas condominiais, em face do credor hipotecário do mesmo imóvel, deixando assente que o art. 711 do CPC pressupõe a existência de crédito em dinheiro para a satisfação dos credores concorrentes.

Nesse sentido, não há como acolher a tese defendida pelo agravante de que o Tribunal de origem teria declarado a preferência do credor hipotecário em detrimento do seu crédito de natureza especial, nos termos do art. 964, III, do CC.

Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0231921-0

AgRg no
Ag 1.288.069 / SP

Números Origem: 12340861 123408613 992080683427 99208068342750002

EM MESA

JULGADO: 21/06/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCENTISTA
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : NELSON BREANZA E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A
ADVOGADO : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCENTISTA
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : NELSON BREANZA E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A
ADVOGADO : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.