



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.188 - SP (2014/0115914-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S) - SP076500
AGRAVADO : PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO : RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP232735
REPR. POR : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP069061
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR : DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S) - SP147786
INTERES. : BANCO DO BRASIL S/A
INTERES. : WAGNER IMÓVEIS LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO SOBRE O CRÉDITO CONDOMINIAL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.

3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Ricardo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 13 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.188 - SP (2014/0115914-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO : RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
REPR. POR : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR : DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S)
INTERES. : BANCO DO BRASIL S/A
INTERES. : WAGNER IMÓVEIS LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Da leitura da minuta de agravo de instrumento que deu origem a este recurso, pode-se aferir que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS (CONDOMÍNIO) foi vencedor em ação de cobrança que ajuizou contra PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (PLANEJAR), objetivando o pagamento de despesas condominiais.

No curso do cumprimento de sentença, a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARUJÁ (MUNICÍPIO DE GUARUJÁ) habilitou crédito referente a débitos de IPTU gerados pelo imóvel arrematado, alegando a existência de execuções fiscais e penhora anterior sobre o bem.

Foi prolatada decisão no Juízo de piso, declarando a preferência do crédito condominial.

Essa interlocutória foi desafiada por agravo, no qual o MUNICÍPIO DE GUARUJÁ insistiu na preferência do crédito fiscal sobre o condominial.

O Tribunal estadual negou provimento ao agravo nos termos do acórdão assim ementado:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais, ora em fase de cumprimento de sentença. Decisão que reconhece a preferência do crédito condominial em relação ao crédito tributário. Inconformismo da Fazenda Municipal. "Não teria sentido que toda a dívida causada por uma unidade condominial fosse suportada pelos demais condôminos, somente porque o Fisco, seja de qualquer esfera administrativa, opõe crédito" - Por outro lado, fazendo prevalecer o crédito fiscal sobre o condominial,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

importaria obrigar a comunidade de condôminos a suportar a dívida de um deles perante o Fisco, tese essa que igualmente deve ser rechaçada". A situação da agravante, aqui, é similar à do credor hipotecário, que também perde o concurso com o condomínio, porque "as cotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo indispensáveis à integridade do próprio crédito hipotecário, inevitavelmente depreciado se a garantia perder parte do seu valor". Recurso improvido (e-STJ, fl. 242).

O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a da CF, por violação dos arts. 130, 186 e 187 do CTN, em que sustentou não ser legal dar preferência ao crédito condominial em detrimento do crédito tributário, além de afrontar o ideal de justiça e equidade que deve levar em consideração a prevalência do interesse coletivo sobre o interesse privado.

Admitido o apelo nobre, ele ascendeu a esta Corte em que recebeu provimento nos seguintes termos:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO SOBRE O CRÉDITO CONDOMINIAL. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO (e-STJ, fl. 302).

Irresignado, CONDOMÍNIO ingressou com o presente agravo regimental alegando, em síntese, que **(1)** não ocorreu o prequestionamento dos preceitos ditos violados; e, **(2)** o crédito condominial detém preferência sobre qualquer outro em razão de sua natureza *propter rem*.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.188 - SP (2014/0115914-0)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO	: MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	: RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
REPR. POR	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR	: DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S)
INTERES.	: BANCO DO BRASIL S/A
INTERES.	: WAGNER IMÓVEIS LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO SOBRE O CRÉDITO CONDOMINIAL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.

3. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.188 - SP (2014/0115914-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO : RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
REPR. POR : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR : DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S)
INTERES. : BANCO DO BRASIL S/A
INTERES. : WAGNER IMÓVEIS LTDA

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (RELATOR):

A irresignação não comporta provimento.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Conforme já relatado, o CONDOMÍNIO foi vencedor em ação de cobrança que ajuizou contra a PLANJEAR, objetivando o pagamento de despesas condominiais. Iniciado o cumprimento de sentença, o MUNICÍPIO DE GUARUJÁ habilitou nos autos seu crédito de IPTU gerado pelo imóvel arrematado, alegando a existência de execuções fiscais e penhora anterior sobre o bem.

Foi prolatada decisão no Juízo de piso, declarando a preferência do crédito condominial e o agravo de instrumento daí tirado não logrou êxito.

O CONDOMÍNIO apresentou recurso especial, a que, nesta Corte, foi dado provimento monocraticamente. É contra essa decisão o presente recurso que, reitere-se, não comporta acolhida.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente cumpre registrar que a matéria federal tratada no apelo nobre foi prequestionada, não sendo caso de aplicação das Súmulas nºs 282 e 356 do STF como pretende o CONDOMÍNIO agravante.

Quanto ao mais, é de se manter a decisão agravada, pois conforme assinalado, *é pacífica a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça de que, com fulcro no art. 186 do Código Tributário Nacional, o crédito tributário prefere, de modo absoluto, ao condominial* (e-STJ, fl. 303).

Nesse sentido, confira-se o precedente:

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 1.219.219/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 25/11/2011 - sem destaques no original).

E ainda: REsp 1.502.730/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA; DJ 26/2/2015; AREsp 637.048/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO; DJ 8/6/2015; REsp 1.325.216/RJ; Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, DJ 8/8/2016.

A decisão agravada deve, portanto, ser mantida.

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 77, §§ 1º e 2º, 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do NCPC) e honorários recursais (art. 85, § 11, do NCPC).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0115914-0

AgRg no
REsp 1.456.188 / SP

Números Origem: 00189198620138260000 189198620138260000 2230119970015560

PAUTA: 13/09/2016

JULGADO: 13/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR	: DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S) - SP147786
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO	: MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S) - SP076500
RECORRIDO	: PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	: RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP232735
REPR. POR	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP069061
INTERES.	: BANCO DO BRASIL S/A
INTERES.	: WAGNER IMÓVEIS LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILLS
ADVOGADO	: MÁRIO DE PAULA MACHADO E OUTRO(S) - SP076500
AGRAVADO	: PLANEJAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	: RODRIGO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP232735
REPR. POR	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ E OUTRO(S) - SP069061
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
PROCURADOR	: DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS E OUTRO(S) - SP147786
INTERES.	: BANCO DO BRASIL S/A
INTERES.	: WAGNER IMÓVEIS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Ricardo Villas Bôas Cueva.