



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1605619 - SP (2016/0148524-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **LUCCAS LOMBARDO DE LIMA E OUTRO(S) - SP315951**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI MILANO**
ADVOGADOS : **MARILEIDE SCOTTI CIRINO PINTO E OUTRO(S) - SP055423**
 : **INDIRA CHELINI E SILVA - SP234440**
INTERES. : **KLEBER CRYSTIAN DE BIAZI**

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. CONCURSO DE CREDORES. CRÉDITO TRIBUTÁRIO VS. CRÉDITO CONDOMINIAL. PREFERÊNCIA LEGAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PREÇO DA ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA.

1. Os créditos tributários incidentes sobre imóvel arrematado em hasta pública subrogam-se sobre o preço da arrematação, exonerando o arrematante da responsabilidade pelo pagamento.
2. A preferência do crédito tributário prevista no art. 186 do CTN aplica-se também ao concurso singular de credores, independentemente da existência de penhora ou de execução fiscal em curso.
3. A ausência de penhora em favor da Fazenda Pública não impede a reserva de valores do produto da arrematação para satisfação de crédito tributário líquido, certo e exigível.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1605619 - SP (2016/0148524-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **LUCCAS LOMBARDO DE LIMA E OUTRO(S) - SP315951**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI MILANO**
ADVOGADOS : **MARILEIDE SCOTTI CIRINO PINTO E OUTRO(S) - SP055423**
 : **INDIRA CHELINI E SILVA - SP234440**
INTERES. : **KLEBER CRYSTIAN DE BIAZI**

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. CONCURSO DE CREDORES. CRÉDITO TRIBUTÁRIO VS. CRÉDITO CONDOMINIAL. PREFERÊNCIA LEGAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PREÇO DA ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA.

1. Os créditos tributários incidentes sobre imóvel arrematado em hasta pública subrogam-se sobre o preço da arrematação, exonerando o arrematante da responsabilidade pelo pagamento.
2. A preferência do crédito tributário prevista no art. 186 do CTN aplica-se também ao concurso singular de credores, independentemente da existência de penhora ou de execução fiscal em curso.
3. A ausência de penhora em favor da Fazenda Pública não impede a reserva de valores do produto da arrematação para satisfação de crédito tributário líquido, certo e exigível.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Município de São Paulo contra acórdão assim ementado (fl. 79):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL QUE SERÁ LEVADO À HASTA PÚBLICA. PEDIDO DA MUNICIPALIDADE DE PREFERÊNCIA PARA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO, COM SUB-ROGAÇÃO SOBRE O RESPECTIVO PREÇO, EM DETRIMENTO AO CRÉDITO DO CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE PENHORA POR PARTE DO MUNICÍPIO. RECONHECIMENTO DA PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL, QUE SE DESTINA À MANUTENÇÃO DO PRÓPRIO BEM, RESSALVADA A POSSIBILIDADE DE RESERVA DE EVENTUAL NUMERÁRIO REMANESCENTE PARA SALDAR DÉBITO TRIBUTÁRIO A SER APURADO NA VIA PRÓPRIA. EDITAL DE PUBLICAÇÃO DA HASTA PÚBLICA QUE, TODAVIA, DEVERÁ TRAZER PREVISÃO EXPRESSA ACERCA DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS PREEXISTENTES. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Os embargos de declaração opostos pelo Município de São Paulo foram rejeitados (fls. 96-101).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 130, parágrafo único, e 186 do Código Tributário Nacional (CTN) e o art. 535, II, do Código de Processo Civil (CPC).

Sustenta que, nos termos do art. 130 do CTN, na hipótese de arrematação em hasta pública, os créditos tributários sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não podendo ser imputados ao arrematante débitos anteriores. Transcreve: "Art. 130, CTN. 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." (fls. 106-107)

Defende, ainda, a preferência legal do crédito tributário sobre quaisquer outros, ressalvados apenas os trabalhistas e acidentários, nos termos do art. 186 do CTN. Transcreve: "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." (fl. 107)

Alega negativa de prestação jurisdicional, por ofensa ao art. 535, II, do CPC, ao argumento de que o tribunal de origem não teria afastado omissões apontadas nos embargos de declaração (fl. 109).

Registra, também, a existência de divergência jurisprudencial (alínea c), em torno das teses de sub-rogação dos débitos tributários no preço da arrematação e da preferência do crédito tributário no concurso singular de credores, independentemente de prévia penhora ou execução em curso (fl. 111), citando, entre outros, os REsp 1.179.056/MG e 1.219.219/SP.

Contrarrazões de fls. 122-132, nas quais o Condomínio Edifício Piazza Di Milano alega, em preliminar, ausência de prequestionamento e impropriedade do recurso especial, pedindo o não conhecimento. No mérito, sustenta a preferência do crédito condominial, a inexistência de penhora prévia em favor do Município e a necessidade de pluralidade de penhoras para instaurar concurso de credores, além de afirmar que o arrematante assume as obrigações propter rem, invocando precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e julgado do Superior Tribunal de Justiça (REsp 654.779/RS) em apoio à tese de que o concurso pressupõe pluralidade de penhoras.

É o relatório.

VOTO

Originalmente, trata-se de ação de cobrança de taxas condominiais ajuizada por Condomínio Edifício Piazza Di Milano em face de Kleber Crystian de Biazzi, em que foram penhorados imóveis que possuem dívidas tributárias.

A decisão de primeiro grau, proferida na ação de cobrança de despesas condominiais, reconheceu a preferência para quitação do débito condominial em detrimento do crédito tributário, indeferindo a reserva pretendida pelo Município, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, segundo se extrai das peças do agravo (fls. 4-7 e 79).

O tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento, com observação, reconhecendo a preferência do crédito condominial, em razão de sua natureza propter rem e destinação à manutenção da própria coisa, destacando a ausência de penhora registrada pelo Município sobre o imóvel e ressaltando a possibilidade de reservar eventual numerário remanescente para saldar débito tributário a ser apurado na via própria. Determinou, ainda, que o edital da hasta pública preveja expressamente a responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários preexistentes (fls. 79-83).

Os embargos de declaração opostos pelo Município foram rejeitados, sem efeitos modificativos, assentando-se a suficiência da fundamentação e a desnecessidade de menção expressa a dispositivos legais para o prequestionamento (fls. 96-101).

Analiso as alegadas violações dos arts. 130, parágrafo único, e 186 do Código Tributário Nacional (CTN) e do art. 535, II, do Código de Processo Civil (CPC), pois referem-se à possibilidade de preferência, no concurso de credores, do crédito tributário em detrimento do crédito condominial.

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou adequadamente as questões suscitadas nos embargos de declaração, consignando expressamente a suficiência da fundamentação e a desnecessidade de menção literal a dispositivos legais para o prequestionamento. Não há, portanto, violação ao art. 535, II, do CPC.

O Município de São Paulo alega violação ao art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sustentando que, em caso de arrematação em hasta pública, os créditos tributários sub-rogam-se sobre o preço, e não sobre a pessoa do arrematante, razão pela qual o débito municipal deveria ser satisfeito mediante reserva de valores do produto da alienação.

A arrematação em hasta pública configura forma originária de aquisição da propriedade, na qual não há relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário, operando-se a sub-rogação dos créditos tributários sobre o preço depositado pelo arrematante, e não sobre o bem ou seu adquirente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA E ARREMATAÇÃO DE BEM OBJETO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PLURALIDADE DE PENHORAS. PENHORA ANTERIOR. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. ARREMATAÇÃO DO BEM EM VALOR SUPERIOR A 50% DE SUA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. ARREMATAÇÃO DE BEM HIPOTECADO. SUBSISTÊNCIA DO ÔNUS HIPOTECÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. AQUISIÇÃO A TÍTULO ORIGINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito podem ser penhorados para satisfazer o débito fiscal, pois a impenhorabilidade de que trata o art. 57 do Decreto-lei 413/69 não é absoluta, cedendo à preferência concedida ao crédito tributário pelo art. 184 do CTN. Súmula n. 83/STJ. Precedentes. 2. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência consolidada no sentido de que "no concurso de credores estabelecem-se duas ordens de preferência: os créditos trabalhistas, os da Fazenda Federal, Estadual e Municipal e os com garantia real, nesta ordem; em um segundo momento, a preferência se estabelece em favor dos credores com penhora antecedente ao concurso, observando-se entre eles a ordem cronológica da constrição" (REsp 594.491/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/06/2005, DJ 08/08/2005, p. 258). Súmula n. 83/STJ. Precedentes. 3. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. In casu, o bem imóvel foi arrematado por valor equivalente a 68,01% do valor da avaliação oficial, afastando-se, assim, a configuração da arrematação por preço vil. Precedentes. 4. A aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de eventual ônus hipotecário incidente sobre ele. Precedentes. 5. Ainda no que diz respeito à suposta arrematação por preço vil, importa consignar que, se o recorrente deixa de indicar, de maneira detalhada e específica, a forma com que a alegada violação da lei federal teria se verificado, incide, no caso, a Súmula 284 do STF, ante a deficiente fundamentação desenvolvida no recurso. Precedentes. 6. É firme o entendimento desta Corte, segundo o qual a simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que não ocorreu no presente caso. 7. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1318181 PR 2012/0070741-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 21/08/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2018)

O julgamento do Tema 1.134 fixou a tese de que é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel à data de sua alienação, devendo prevalecer a regra do art. 130,

parágrafo único, do CTN. Portanto, está correto o entendimento do Município quanto à incidência do art. 130, parágrafo único, do CTN ao caso concreto, devendo os créditos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogarem-se sobre o preço da arrematação.

No que se refere à alegada violação do art. 186 do CTN, que estabelece 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", recentemente, a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar os Embargos de Divergência em Recurso Especial 1.603.324/SC, pacificou o entendimento de que a preferência do crédito tributário prevista no art. 186 do CTN não se limita ao concurso universal de credores (falência ou insolvência civil), aplicando-se também aos casos de concurso singular ou particular de credores, decorrente de execução contra devedor solvente.

Ainda, a Corte Especial assentou que a preferência do crédito tributário é de direito material e prevalece sobre a preferência de direito processual decorrente da anterioridade da penhora, sendo imperiosa a satisfação do crédito tributário líquido, certo e exigível, independentemente de prévia execução e de penhora sobre o bem cujo produto da alienação se pretende arrecadar.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HABILITAÇÃO DO CRÉDITO DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL. CONCURSO SINGULAR DE CREDITORES. EXISTÊNCIA DE ORDEM DE PENHORA INCIDENTE SOBRE O MESMO BEM NOS AUTOS DA EXECUÇÃO FISCAL. DESNECESSIDADE. 1. A distribuição do produto da expropriação do bem do devedor solvente deve respeitar a seguinte ordem de preferência: em primeiro lugar, a satisfação dos créditos cuja preferência funda-se no direito material. Na sequência - ou quando inexistente crédito privilegiado -, a satisfação dos créditos comuns (isto é, que não apresentam privilégio legal) deverá observar a anterioridade de cada penhora, ato constitutivo considerado título de preferência fundado em direito processual. 2. Isso porque não se revela possível sobrepor uma preferência processual a uma preferência de direito material, porquanto incontroverso que o processo existe para que o direito material se concretize. Precedentes. 3. O privilégio do crédito tributário - assim como dos créditos oriundos da legislação trabalhista - encontra-se previsto no art. 186 do CTN. Segundo essa norma, revela-se evidente que, também no concurso individual contra devedor solvente, é imperiosa a satisfação do crédito tributário líquido, certo e exigível - observada a preferência dos créditos decorrentes da legislação do trabalho e de acidente de trabalho e dos créditos com direito real de garantia no limite do bem gravado - independentemente de prévia execução e de penhora sobre o bem cujo produto da alienação se pretende arrecadar. 4. Nada obstante, para garantir o levantamento de valores derivados da expropriação do bem objeto de penhora nos autos de execução ajuizada por terceiro, o titular do crédito tributário terá que demonstrar o atendimento aos requisitos da certeza, da liquidez e da exigibilidade da obrigação, o que reclamará a instauração de processo executivo próprio a fim de propiciar a quitação efetiva da dívida. 5. Por outro lado, a exigência de pluralidade de penhoras para o exercício do direito de

preferência reduz, significativamente, a finalidade do instituto - que é garantir a solvência de créditos cuja relevância social sobeja aos demais -, equiparando-se o credor com privilégio legal aos outros desprovidos de tal atributo. 6. Assim, prevalece a exegese de que, independentemente da existência de ordem de penhora na execução fiscal, a Fazenda Pública poderá habilitar seu crédito privilegiado em autos de execução por título extrajudicial. Caso ainda não tenha sido ajuizado o executivo fiscal, garantir-se-á o exercício do direito da credora privilegiada mediante a reserva da totalidade (ou de parte) do produto da penhora levada a efeito em execução de terceiros. 7. Na hipótese, deve ser restabelecida a decisão estadual que autorizou a habilitação do crédito tributário (objeto de execução fiscal já aparelhada) nos autos da execução de título extrajudicial em que perfectibilizada a arrematação do bem do devedor. 8. Embargos de divergência do Estado de Santa Catarina providos a fim de negar provimento ao recurso especial da cooperativa de crédito. (STJ - EREsp: 1603324 SC 2016/0140690-5, Data de Julgamento: 21/09/2022, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 13/10/2022)

Por outro lado, no que se refere ao crédito condominial, esta Corte Superior consolidou o entendimento de que as despesas condominiais constituem obrigação propter rem, caracterizada pela ambulatoriedade da pessoa do devedor em razão da titularidade do direito real sobre o bem.

A Segunda Seção, ao julgar recursos repetitivos, inclusive editou a Súmula 478/STJ, estabelecendo que "na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário". A preferência do crédito condominial sobre o crédito hipotecário decorre de sua destinação específica à conservação e manutenção do próprio bem que garante a obrigação hipotecária.

No confronto entre crédito tributário e crédito condominial, prevalece a regra geral do art. 186 do CTN, segundo a qual o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados apenas os trabalhistas e acidentários. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO. PEDIDO DE RESERVA DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO 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. (STJ - AgInt no AREsp: 633043 SP 2014/0323037-6, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 06/04/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/04/2017)

O Condomínio, em contrarrazões, sustentou que a preferência tributária somente poderia ser exercida se houvesse penhora prévia pelo Município sobre o imóvel arrematado, invocando a necessidade de pluralidade de penhoras para a instauração do concurso de credores.

Ocorre que, conforme já mencionado, a Corte Especial, ao julgar os Embargos de Divergência em Recurso Especial 1.603.324/SC, pacificou a jurisprudência deste

Tribunal Superior no sentido de que a Fazenda Pública tem preferência para habilitar seu crédito na arrematação levada a efeito em processo executivo movido por terceiro, independentemente da existência de penhora na execução fiscal.

O privilégio do crédito tributário previsto no art. 186 do CTN é de direito material e não pode ser condicionado a requisitos processuais não previstos em lei, sob pena de esvaziamento da norma. Não havendo penhora na execução fiscal, garante-se o exercício do direito do credor privilegiado mediante a reserva da totalidade ou de parte do produto da arrematação do bem do devedor ocorrida na execução de terceiros.

No caso concreto, portanto, a ausência de penhora registrada pelo Município sobre o imóvel não constitui óbice ao exercício de sua preferência legal, devendo ser reservada parte do produto da arrematação para satisfação do crédito tributário, nos termos do art. 186 do CTN.

Assim, impõe-se reconhecer a preferência do crédito tributário do Município de São Paulo sobre o crédito condominial, determinando que seja reservada parte do produto da arrematação para satisfação dos débitos fiscais, conforme as regras de sub-rogação previstas no art. 130, parágrafo único, do CTN, observada a preferência legal estabelecida no art. 186 do mesmo diploma normativo.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.605.619 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0148524-6

Número de Origem:

00064829320028260001 21794227620158260000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADOR : LUCCAS LOMBARDO DE LIMA E OUTRO(S) - SP315951

RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI MILANO

ADVOGADOS : MARILEIDE SCOTTI CIRINO PINTO E OUTRO(S) - SP055423

INDIRA CHELINI E SILVA - SP234440

INTERES. : KLEBER CRYSTIAN DE BIAZI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025