



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2047009 - SP (2023/0006304-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S.A.
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414
AGRAVADO : ANTONIO FASULO
ADVOGADA : ANDRESA APARECIDA MEDEIROS DE ARAUJO - SP265220
INTERES. : EVERTON FERREIRA DA SILVA
INTERES. : CONDOMINIO ALTO DA MATA
INTERES. : AGNES EVELISE FUCIDJI
INTERES. : FABIA BISPO DE ALMEIDA
INTERES. : MUNICIPIO DE BARUERI
INTERES. : WANDERLEY SAMUEL PEREIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. CONCURSO DE CREDORES. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. ORDEM DE PREFERÊNCIA. TRABALHISTAS. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. CRÉDITOS CONDOMINIAIS. CRÉDITOS COM GARANTIA REAL.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência no sentido de que os créditos de honorários advocatícios são equiparados aos créditos trabalhistas, de modo que têm preferência ao crédito tributário. Este, por sua vez, prefere ao crédito condominial que, por possuir natureza *propter rem* e se vincular diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa, se sobreleva ao direito do credor fiduciário.

2. Agravo interno a que se nega 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2047009 - SP (2023/0006304-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S.A.
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414
AGRAVADO : ANTONIO FASULO
ADVOGADA : ANDRESA APARECIDA MEDEIROS DE ARAUJO - SP265220
INTERES. : EVERTON FERREIRA DA SILVA
INTERES. : CONDOMINIO ALTO DA MATA
INTERES. : AGNES EVELISE FUCIDJI
INTERES. : FABIA BISPO DE ALMEIDA
INTERES. : MUNICIPIO DE BARUERI
INTERES. : WANDERLEY SAMUEL PEREIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. CONCURSO DE CREDORES. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. ORDEM DE PREFERÊNCIA. TRABALHISTAS. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. CRÉDITOS CONDOMINIAIS. CRÉDITOS COM GARANTIA REAL.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência no sentido de que os créditos de honorários advocatícios são equiparados aos créditos trabalhistas, de modo que têm preferência ao crédito tributário. Este, por sua vez, prefere ao crédito condominial que, por possuir natureza *propter rem* e se vincular diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa, se sobreleva ao direito do credor fiduciário.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno contra decisão de minha relatoria na qual neguei provimento ao agravo por entender irretocável o entendimento do acórdão recorrido no que tange a ordem de preferência estabelecida na decisão agravada na origem, proferida nos autos de cumprimento de sentença.

A parte agravante, em seu recurso, alega que, no caso, quanto ao crédito cobrado no processo principal, não se trata de crédito com preferência por ser execução de título extrajudicial na qual se cobram valores relativos a aluguéis.

Aduz que a decisão deixou de reconhecer a preferência do credor fiduciante.

Impugnação às fls. 1.054/1.058 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Como bem anotado na decisão agravada, a questão controvertida nos autos limita-se a saber a ordem de preferência dos créditos a serem pagos com os valores levantados com o leilão do imóvel cuja matrícula é 164.446 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, do qual o agravante é credor fiduciário.

Sobre o tema – preferência de créditos –, este Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência no sentido de que os créditos de honorários advocatícios são equiparados aos créditos trabalhistas, de modo que têm preferência ao crédito tributário.

Este, por sua vez, prefere ao crédito condominial que, por possuir natureza *propter rem* e se vincular diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa, se sobreleva ao direito do credor fiduciário.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATAÇÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. 'A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno'. (R Esp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2. 'As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel' (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, minha relatoria, Quarta Turma, D Je de 11/4/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. CONCURSO DE CREDITORES. HABILITAÇÃO DO CRÉDITO. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO DE HONORÁRIOS EM RELAÇÃO AO TRIBUTÁRIO. DO TRIBUTÁRIO EM RELAÇÃO AO CRÉDITO DECORRENTE DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

(...)

II - O crédito tributário prefere ao crédito condominial. Precedentes: AgInt no AREsp n. 1.717.573/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, D Je de 4/12/2020 e REsp 1.219.219/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/11/2011, D Je 25/11/2011.

III - De rigor complementar a decisão para explicitar que a habilitação dos créditos se dá na seguinte ordem de preferência, primeiro os referentes a honorários, após o crédito tributário e depois os de natureza condominial.

IV - Embargos acolhidos para reformar o acórdão embargado para prover parcialmente o recurso especial do Município de Guarujá, reconhecendo a

preferência do crédito tributário sobre o crédito de natureza condominial" (E Dcl no AgInt no REsp n. 1.869.435/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 15/8/2023.)

'AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AGRAVANTE.

1. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que o crédito derivado de débitos condominiais não tem preferência sobre aquele oriundo de verba honorária, cuja natureza é de crédito trabalhista. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp n. 1.981.806/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2023.)

Assim, irretocável o acórdão recorrido, pois o valor obtido na arrematação do imóvel hipotecado fiduciariamente deve ser pago aos credores na ordem legal de pagamento.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.047.009 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0006304-4

Número de Origem:

10166466120168260405 1016646612016826040515692016 15692016 20220000358619
22869523220218260000

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

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 : BANCO BRADESCO S.A.

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414

RECORRIDO : ANTONIO FASULO

ADVOGADA : ANDRESA APARECIDA MEDEIROS DE ARAUJO - SP265220

INTERES. : EVERTON FERREIRA DA SILVA

INTERES. : CONDOMINIO ALTO DA MATA

INTERES. : AGNES EVELISE FUCIDJI

INTERES. : FABIA BISPO DE ALMEIDA

INTERES. : MUNICIPIO DE BARUERI

INTERES. : WANDERLEY SAMUEL PEREIRA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S.A.

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414

AGRAVADO : ANTONIO FASULO

ADVOGADA : ANDRESA APARECIDA MEDEIROS DE ARAUJO - SP265220

INTERES. : EVERTON FERREIRA DA SILVA

INTERES. : CONDOMINIO ALTO DA MATA

INTERES. : AGNES EVELISE FUCIDJI

INTERES. : FABIA BISPO DE ALMEIDA

INTERES. : MUNICIPIO DE BARUERI

INTERES. : WANDERLEY SAMUEL PEREIRA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025