



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648912 - SP(2024/0185628-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADOS : **DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005**
: **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL CASTRO II**
ADVOGADO : **BASIL PAIXÃO TEIXEIRA - SP086777**
INTERES. : **CARLOS EDUARDO LUIS CAMPOS FRAZAO**
INTERES. : **MARIA ANDRADE DE LACERDA E SILVA**
INTERES. : **LUIZ FERNANDO DE SOUZA BAPTISTA**
INTERES. : **ELISANGELA FARIA DE ALMEIDA**
INTERES. : **MUNICIPIO DE PRAIA GRANDE**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS E CONCURSO DE CREDORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL E FISCAL SOBRE O HIPOTECÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a dispositivos constitucionais, ausência de prequestionamento do art. 276 do CPC/1973, incidência da Súmula n. 282 do STF e utilização de lei estadual como fundamento impróprio.
2. A controvérsia envolve cumprimento de sentença em cobrança de débitos condominiais, com imóvel arrematado e definição da ordem de preferência no concurso de credores.
3. A Corte de origem reconheceu a preferência dos créditos condominial e fiscal sobre o crédito fiduciário/hipotecário, aplicando a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido violou o art. 5º, LV, da Constituição Federal ao negar a validade de acordo; (ii) saber se é possível a reavaliação jurídica com base no art. 276 do CPC/1973 sem reexame de fatos; (iii) saber se a hipoteca se extingue pela arrematação com reserva do produto da hasta ao credor hipotecário, à luz do art. 1.499, VI, do CC; e (iv) saber se o crédito tributário prefere a qualquer outro, conforme o art. 186 do CTN.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegada violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal é insuscetível de exame em recurso especial, por competência do STF, incidindo, por analogia, a Súmula n. 126 do STJ.

6. A preferência dos créditos condominial e fiscal foi corretamente afirmada, em consonância com a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN.

7. A extinção da hipoteca pela arrematação não confere preferência ao credor hipotecário frente ao crédito condominial e ao fiscal. A invocação do art. 276 do CPC/1973 é inócua para afastar a ordem de preferência, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 126 do STJ para afastar a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em recurso especial. 2. Aplica-se a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN para afirmar a preferência dos créditos condominial e fiscal sobre o crédito fiduciário/hipotecário. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inutilidade do art. 276 do CPC/1973 para infirmar a ordem de preferência fixada.”

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, arts. 5º, LV, 105, III, a; CPC, arts. 276 (CPC/1973), 85, § 11; CC, art. 1.499, VI; CTN, art. 186.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 126, 83, 478; STJ, REsp n. 2.174.387/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgados em 12/3/2025.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648912 - SP (2024/0185628-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005
FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL CASTRO II
ADVOGADO : BASIL PAIXÃO TEIXEIRA - SP086777
INTERES. : CARLOS EDUARDO LUIS CAMPOS FRAZAO
INTERES. : MARIA ANDRADE DE LACERDA E SILVA
INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA BAPTISTA
INTERES. : ELISANGELA FARIA DE ALMEIDA
INTERES. : MUNICIPIO DE PRAIA GRANDE

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS E CONCURSO DE CREDORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL E FISCAL SOBRE O HIPOTECÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a dispositivos constitucionais, ausência de prequestionamento do art. 276 do CPC/1973, incidência da Súmula n. 282 do STF e utilização de lei estadual como fundamento impróprio.
2. A controvérsia envolve cumprimento de sentença em cobrança de débitos condominiais, com imóvel arrematado e definição da ordem de preferência no concurso de credores.
3. A Corte de origem reconheceu a preferência dos créditos condominial e fiscal sobre o crédito fiduciário/hipotecário, aplicando a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido violou o art. 5º, LV, da Constituição Federal ao negar a validade de acordo; (ii) saber se é possível a reavaliação jurídica com base no art. 276 do CPC/1973 sem reexame de fatos; (iii)

saber se a hipoteca se extingue pela arrematação com reserva do produto da hasta ao credor hipotecário, à luz do art. 1.499, VI, do CC; e (iv) saber se o crédito tributário prefere a qualquer outro, conforme o art. 186 do CTN.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegada violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal é insuscetível de exame em recurso especial, por competência do STF, incidindo, por analogia, a Súmula n. 126 do STJ.

6. A preferência dos créditos condominial e fiscal foi corretamente afirmada, em consonância com a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN.

7. A extinção da hipoteca pela arrematação não confere preferência ao credor hipotecário frente ao crédito condominial e ao fiscal. A invocação do art. 276 do CPC/1973 é inócua para afastar a ordem de preferência, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 126 do STJ para afastar a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em recurso especial. 2. Aplica-se a Súmula n. 478 do STJ e o art. 186 do CTN para afirmar a preferência dos créditos condominial e fiscal sobre o crédito fiduciário/hipotecário. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inutilidade do art. 276 do CPC/1973 para infirmar a ordem de preferência fixada.”

Dispositivos relevantes citados: Constituição Federal, arts. 5º, LV, 105, III, a; CPC, arts. 276 (CPC/1973), 85, § 11; CC, art. 1.499, VI; CTN, art. 186.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 126, 83, 478; STJ, REsp n. 2.174.387/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgados em 12/3/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na alegação de ofensa a dispositivos constitucionais, ausência de prequestionamento do art. 276 do CPC, incidência da Súmula n. 282 do STF e utilização de lei estadual como fundamento impróprio (fls. 187-188).

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo em recurso especial é inconsistente e deve ser liminarmente rejeitado, aponta que o mesmo recurso especial já foi inadmitido por duas oportunidades no Tribunal de origem, requer a aplicação de multa e condenação por litigância de má-fé com base nos arts. 79 e 81 do CPC, e sustenta que a hipoteca se extinguiu com a arrematação nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil (fls. 201-205).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cobrança de débitos condominiais (cumprimento de sentença).

O julgado foi assim ementado (fl. 157):

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Cobrança. Débitos condominiais. Imóvel arrematado em leilão judicial. Matérias relativas à propriedade do bem, à existência de hipoteca em favor da CDHU e à possibilidade de expedição da carta de arrematação que já foram analisadas por esta Colenda Câmara em agravo interposto pela arrematante contra a mesma decisão de primeiro grau (fls. 150-153). Termos que devem ser mantidos. Concurso de credores. Preferência do crédito condominial e fiscal sobre o fiduciário. Obrigação de natureza propter rem. Inteligência da Súm. 478 do STJ e do art. 186 do CTN. Precedentes da Corte. Recurso provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 5º, LV da Constituição Federal, porque o acórdão recorrido teria afrontado o devido processo legal e a ampla defesa ao negar a validade do acordo pretendido; b) 276 do CPC de 1973, porquanto requer a reavaliação jurídica de questão debatida nas instâncias ordinárias, sem reexame de fatos;

c) 1.499, VI do Código Civil, visto que a hipoteca se extingue pela arrematação, devendo ser afastada a reserva integral do produto da hasta em favor da CDHU;

d) 186 do CTN, pois o crédito tributário prefere a qualquer outro, devendo ser respeitada a ordem de pagamento no concurso de credores.

Requer o provimento do recurso, seja admitido para conhecimento, reforme o acórdão recorrido, para que se reserve o valor da arrematação em favor da CDHU, com a quitação do financiamento, ou, subsidiariamente, se reconheça a divergência quanto à preferência dos créditos.

Nas contrarrazões, a parte recorrida reitera os termos da manifestação anterior (fls. 177-179).

É o relatório.

VOTO

I – Art. 5º, LV, da Constituição Federal

O agravante aponta ofensa ao art. 5º, LV, da Constituição Federal (devido processo legal e ampla defesa) por ter o acórdão negado a validade de um acordo pretendido.

O recurso especial é o meio processual destinado ao controle da legislação federal, sendo vedada a esta Corte Superior a análise de ofensa a dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento ou de forma reflexa. Tal análise é de competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal, o que atrai o óbice da Súmula n. 126 do STJ (por analogia).

II – Arts. 276 do CPC/1973, 1.499, VI, do Código Civil e 186 do CTN

O agravante sustenta a violação ao art. 276 do CPC/1973 (pedindo reavaliação jurídica), argumentando que a hipoteca se extingue pela arrematação (art. 1.499, VI, do CC), devendo ser reservado o produto da hasta em seu favor.

O art. 1.499, VI, do CC, de fato, prevê a extinção da hipoteca pela arrematação judicial.

No entanto, o Tribunal *a quo* não negou a extinção da hipoteca em si, mas sim a preferência da CDHU no recebimento do valor, concluindo pela preferência do crédito condominial e fiscal. O acórdão está em consonância com a jurisprudência.

O Tribunal *a quo* reconheceu a preferência do crédito condominial e fiscal sobre o crédito fiduciário/hipotecário da CDHU.

O crédito condominial tem natureza *propter rem* e, conforme entendimento desta Corte, prefere ao crédito hipotecário, sendo sub-rogado no preço da arrematação (Súmula n. 478/STJ).

Já quanto ao crédito tributário, o art. 186 do CTN estabelece a sua preferência sobre qualquer outro, à exceção dos créditos trabalhistas. O acórdão aplicou o art. 186 do CTN, em conjunto com a Súmula n. 478/STJ.

O que o agravante busca é a inversão da ordem de preferência de seu crédito hipotecário/fiduciário em detrimento do condominial e do fiscal, o que é contrário à jurisprudência pacífica desta Corte e à lei federal (art. 186 do CTN e Súmula n. 478/STJ) .

No mesmo sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que, "em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno" (REsp 2.100.103/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025).

2. Na espécie, o magistrado de origem, corretamente, determinou a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ainda que esteja alienado fiduciariamente e, como o credor fiduciário participou da lide, como terceiro interessado, ele tem, ainda, a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante, ou cobrar regressivamente deste o que pagou.

3. Recurso especial provido. (REsp n. 2.174.387/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.)

No que se refere ao art. 276 do CPC/1973, tal dispositivo não tem aptidão para infirmar a conclusão sobre a preferência dos créditos, em nada influenciando na conclusão ora exposta.

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

III – Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Deixo de majorar os honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC, visto que não foram arbitrados no julgamento do recurso pelo Tribunal de origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.648.912 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0185628-0

Número de Origem:

00166856820078260477 00268997920118260477 002689979201182604771 166856820078260477
16685682007826047700268997920118260477 18432007 21371802420238260000 268997920118260477
2689979201182604771 4770120070166851

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADOS : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL CASTRO II

ADVOGADO : BASIL PAIXÃO TEIXEIRA - SP086777

INTERES. : CARLOS EDUARDO LUIS CAMPOS FRAZAO

INTERES. : MARIA ANDRADE DE LACERDA E SILVA

INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA BAPTISTA

INTERES. : ELISANGELA FARIA DE ALMEIDA

INTERES. : MUNICIPIO DE PRAIA GRANDE

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026