

RECURSO ESPECIAL Nº 1.814.609 - SP (2019/0137924-6)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **ADRIANA CLÁUDIA DELLA PASCHOA DE MEDEIROS E OUTRO(S) - SP117085**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE THOMAZ SARAIVA I**
ADVOGADO : **EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO SOBRE O CRÉDITO CONDOMINIAL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município de São Paulo, com fundamento no art. 105, III, "a", da CF/1988, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nesses termos ementado:

PREFERÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO SOBRE O CONDOMINIAL DÍVIDA PROPTER REM PREJUÍZO À MASSA CONDOMINIAL

Em sedimentado entendimento deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em consonância com precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça, o privilégio tributário não merece prevalência sobre a dívida 'propter rem' exigida na execução da cobrança de condomínio, porque ínsita à coisa e prejudicial à massa condominial. Antes se deve pagar as despesas de manutenção do bem e somente depois as dívidas que ele gera com sua existência.

RECURSO IMPROVIDO.

Sustenta a parte recorrente que o acórdão estadual contrariou os arts. 130 e 186 do CTN, alegando em síntese que "na hipótese de arrematação de bem imóvel em hasta pública via praça, o arrematante deve receber o bem arrematado livre de qualquer encargo tributário preexistente, porquanto os débitos tributários anteriores à arrematação devem sub-rogar-se sobre o preço pago pela aquisição em sede de hasta pública." (fl. 151-e).

Apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente é necessário consignar que o presente recurso atrai a incidência do Enunciado Administrativo nº 3/STJ: "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

O recurso merece prosperar.

A jurisprudência dessa Corte pacificou-se no sentido de que, nos termos do artigo 186 do CTN, o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a sua natureza e o tempo de sua constituição, inclusive sobre os créditos condominiais. Nesse sentido: AResp. Nº 572.928/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 15/09/2014; Resp. 1.456.188/SP, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, DJe 19/11/2014.

Destaca-se:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL - CRÉDITO COM PREFERÊNCIA LEGAL - PRECEDENTE - AGRAVO IMPROVIDO. (AgRg no REsp 1333412/SP, Relator o Ministro MASSAMI UYEDA, DJe 13/11/2012)

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 1219219/SP, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 25/11/2011)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO. PEDIDO DE RESERVA DO PRODUTO DA ARREMATACÃO 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.

(AgInt no AREsp 633.043/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2017, DJe 24/04/2017)

Incidente o teor da Súmula nº 568/STJ: "O relator, monocraticamente e no

Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, V, do CPC/2015 c/c o art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial, nos termos da fundamentação.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de junho de 2019.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES

Relator

