



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

Numeração Única: 0009256-06.2008.4.01.3400

APELAÇÃO CÍVEL N. 2008.34.00.009305-9/DF

R E L A T Ó R I O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra o Condomínio do Edifício Residencial São José, em que busca afastar a penhora que recaiu sobre imóvel gravado com o ônus de hipoteca para garantir dívida relativa ao contrato de mútuo, firmado com [REDAZIDO].

Relata, na inicial, que o Condomínio do Edifício Residencial São José ajuizou, perante o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), a ação de cobrança n. 2003. 07. 1. 012931 - 9, objetivando receber as taxas de condomínio devidas por [REDAZIDO], em razão do quê, procedeu-se a penhora do apartamento [REDAZIDO], situado na [REDAZIDO], Lote [REDAZIDO], Taguatinga/DF.

Afirma, contudo, que a penhora é nula, já que o citado imóvel foi adquirido por [REDAZIDO], com recursos oriundos de financiamento por ela concedido, defendendo, assim, o direito de preferência do crédito hipotecário em relação à cobrança das taxas de condomínio inadimplidas.

A MM. Juíza de Direito da Quarta Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga (DF) declinou da competência para julgar o feito, em razão da presença da Caixa Econômica Federal no polo ativo, nos termos do art. 109, inciso I, da Constituição Federal (fl. 38).

Já na Seção Judiciária do Distrito Federal, os embargos foram recebidos, sendo determinada a suspensão do processo principal, na forma do art. 1.052 do Código de Processo Civil/1973.

Citado, o Condomínio apresentou contestação (fls. 50-57).

Depois de regular instrução, foi proferida a sentença (fls. 90 - 96), julgando improcedentes os embargos de terceiro, ao fundamento de que "o crédito oriundo de despesas de condomínio em atraso tem preferência em relação ao crédito hipotecário no produto de eventual arrematação" (fl. 93).

A embargante foi condenada ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, que foram fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Inconformada, a CEF apela (fls. 98 - 101), repisando os argumentos já suscitados na inicial, no sentido de que o crédito hipotecário tem preferência em relação à cobrança das taxas de condomínio, indicando, em defesa de sua tese, o disposto nos artigos 961 e 1.419 do Código Civil.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator

V O T O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Na hipótese, conforme consta do relatório, a Caixa Econômica Federal (CEF) pretende a reforma da sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro por ela opostos.

Defende que o crédito hipotecário tem preferência em relação à cobrança das taxas de condomínio, consoante o disposto nos artigos 961 e 1.419 do Código Civil.

É certo que o art. 1.419 do Código Civil estabelece que “nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação”, e o art. 1.422 do mesma codificação esclarece que o “credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excluir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade do registro”.

Por outro lado, o parágrafo único do citado dispositivo legal excetua “as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos”.

Conforme bem observado pelo juízo *a quo* (fl. 93):

Na essência, a obrigação condominial, que seria um crédito quirografário, não constitui crédito privilegiado especialmente em relação ao crédito hipotecário, entretanto, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, lhe confere atributos que se aderem ao imóvel do qual se origina, donde se conclui que o crédito recai necessariamente sobre o imóvel, já o crédito hipotecário recai sobre o imóvel e sobre os ônus e ele relativos.

Assim, a peculiaridade envolvendo as taxas e contribuições devidas ao condomínio que constituem obrigações *propter rem*, aderindo, por conseguinte, à coisa, fazem com que adquiram atributos especiais em relação aos demais créditos que, em tese, ser iam preferenciais, mas perdem essa qualidade diante dessa especial condição.

Não merece reparos, portanto, a sentença, cujos fundamentos estão em consonância com o posicionamento adotado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), conforme se vê dos julgados abaixo transcritos:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 557 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CRÉDITO CONDOMINIAL E HIPOTECÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. O julgamento monocrático da causa pelo relator, utilizando os poderes processuais do artigo 557 do CPC, não ofende o princípio do devido processo legal se o recurso se manifestar inadmissível ou improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal ou de Tribunal Superior, sendo certo, ainda, que eventual mácula fica superada com o julgamento colegiado do recurso pelo órgão competente. Precedente.

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firme de que o crédito condominial prefere ao hipotecário.

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

4. Agravo regimental não provido.

(Ag Rg no REsp 1 . 479 . 319 / GO, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 06.08.2015)

COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, RELATIVO A IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. EMBARGOS DE TERCEIRO QUE VISAM DESCONSTITUIR O ATO CONSTRITIVO, SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO " PROPTER REM". SE A SUPOSTA AFRONTA A DISPOSITIVO LEGAL OCORRER NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO, NECESSÁRIA A INTERPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, A FIM DE QUE A MATÉRIA SEJA PREQUESTIONADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

1. Em sede de recurso especial não se examina arguição de ofensa a texto da Lei Maior.

2. Se a questão federal surgir no julgamento da apelação, sem que sobre ela tenha o Tribunal local se manifestado, cumpre ao recorrente ventilá-la em embargos de declaração, sob pena de a omissão inviabilizar o conhecimento do recurso por falta de prequestionamento.

3. Precedentes das duas Turmas que integram a Segunda Seção deste Tribunal, admitem a penhora de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação para pagamento de taxas condominiais, não obstante o fato de ser considerado bem de família, a teor do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

4. Hipótese em que o ato construtivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o compromissário-comprador.

5 Ausência de interesse da entidade integrante do SFH para arguir a impenhorabilidade prevista na Lei n.º 8.009/90.

6. Sendo a ação principal uma demanda de cobrança de despesas condominiais (obrigação " propter rem"), não se pode afirmar que o interesse da promitente-vendedora seja predominante em relação ao do Condomínio. Precedente da 3ª Turma.

7. No tocante ao dissídio interpretativo, a recorrente não cuidou de cumprir o disposto no art. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem as hipóteses confrontadas.

Recurso não conhecido.

(REsp 187.493/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 28.10.2008)

No mesmo sentido, é a decisão proferida pela eminente Ministra Maria Isabel Gallotti, no AREsp n. 178.357, DJe de 17.08.2016, *verbis*:

Trata-se de agravo interposto por TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. e - STJ 454):

Despesas de condomínio. Imóvel hipotecado. Direito real de garantia constituído anteriormente ao débito executado. Irrelevância.

Preferência que deve ser conferida ao condomínio. Obrigação propter rem. Precedentes do STJ. Decisão mantida. Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do especial, a agravante alegou divergência jurisprudencial e violação aos artigos 961 e 1.422 do Código Civil e 711 do Código de Processo Civil de 1973, aduzindo que era credora hipotecária e, portanto, teria preferência sobre o crédito do imóvel penhorado, ainda que o outro credor seja condomínio na cobrança das taxas condominiais. Aduziu que a hipoteca estava registrada no Registro de Imóveis, de modo que o condomínio tinha ciência do gravame.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Verifica-se que a Corte Estadual decidiu em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal, no sentido de que crédito oriundo de despesas condominiais, por ser obrigação propter rem, tem preferência sobre o crédito hipotecário no produto de eventual arrematação. Neste sentido os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 557 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CRÉDITO CONDOMINIAL E HIPOTECÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. O julgamento monocrático da causa pelo relator, utilizando os poderes processuais do artigo 557 do CPC, não ofende o princípio do

devido processo legal se o recurso se manifestar inadmissível ou improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal

Federal ou de Tribunal Superior, sendo certo, ainda, que eventual mácula fica superada com o julgamento colegiado do recurso pelo órgão competente. Precedente.

2. . O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firme de que o crédito condominial prefere ao hipotecário.

3. . Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83 / STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadas.

4. . Agravo regimental não provido.

(Ag Rg no REsp 1479319 / GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23 / 06 / 2015 , DJe 06/08/2015)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PREFERÊNCIA AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. PRECEDENTES. QUESTÃO PACIFICADA NO ÂMBITO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ.

1. . Nos termos do posicionamento consolidado na jurisprudência de ambas as Turmas componentes da Segunda Seção do STJ, o crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário.

Precedentes.

2. . Estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal Superior, fica o recurso especial obstado pela incidência da Súmula 83 do STJ.

3. . Agravo regimental a que se nega provimento.

(Ag Rg no Ag 1382719 / SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2011 , DJe 29/08/2011)

CIVIL E PROCESSUAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRÉDITO ALIMENTAR. PREFERÊNCIA AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. . O crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário por constituir obrigação propter rem, em função da utilização do próprio imóvel ou para evitar - lhe o perecimento. Precedentes da STJ.

II. . Os honorários advocatícios de sucumbência, por guardarem natureza alimentar, preferem ao crédito hipotecário.

III. I. Recurso conhecido e provido.

(REsp 511 . 003 / SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010 , DJe 28/05/2010)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem- se.

Ante o exposto, considerando a jurisprudência citada, confirmo a sentença e nego provimento à apelação da CEF.

É o meu voto.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO
Numeração Única: 0009256-06.2008.4.01.3400
APELAÇÃO CÍVEL N. 2008.34.00.009305-9/DF

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator