



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020283-39.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante IDINALDO FERREIRA LINS, são agravados CONDOMINIO EDIFÍCIO PRINCIPE DEL PIEMONTE, ALTAIR BARBOSA ARAÚJO e ANA CLAUDIA BRUZA ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39.770

Agravo de Instrumento nº: 2020283-39.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 40ª Vara Cível do Foro Central

Agravante: Idinaldo Ferreira Lins

Agravados: Condomínio Edifício Príncipe Del Piemonte e outros

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS.

I. Caso em Exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o levantamento dos valores depositados nos autos, decorrentes do produto da arrematação do imóvel, para quitar créditos condominiais e fiscais, ignorando créditos trabalhistas do agravante.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o crédito trabalhista do agravante tem preferência sobre os créditos condominiais e fiscais.

III. Razões de Decidir 3. A execução se processa no interesse do credor que adquire direito de preferência sobre os bens penhorados, conforme art. 797 do Código de Processo Civil. 4. O crédito trabalhista não ostenta preferência sobre o crédito tributário e condominial, pois não há norma que assegure tal preferência na hipótese de execução singular. 5. Não existe possibilidade de alteração do que expressamente constou do edital, que não mencionou os créditos trabalhistas. 6. O crédito trabalhista se vincula a uma sentença condenatória que precisa ser executada, como penhora efetuada sobre o patrimônio do devedor para que assim se estabeleça o concurso com outros credores, hipótese, na qual, poderia ser reconhecida a preferência do crédito trabalhista. 7. No caso sub judice, não há como reconhecer a preferência do crédito trabalhista sobre o tributário e o condominial, tampouco, pelos mesmos motivos, não pode ser acolhido o pedido para que o produto da arrematação seja rateado nos moldes do art. 962 do Código Civil, eis que o crédito trabalhista, na hipótese, não ostenta o mesmo privilégio do tributário e do condominial.

IV. Dispositivo. Recurso desprovido.

Legislação Citada:

- Código de Processo Civil (CPC), art. 797, art. 908, § 1º;
- Código Tributário Nacional (CTN), art. 130, parágrafo único;
- Código Civil, art. 962.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Agravo de Instrumento 2259069-08.2024.8.26.0000, Rel. Campos Mello, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 10/09/2024.
- TJSP, Agravo de Instrumento 2155454-02.2024.8.26.0000, Rel. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 11/07/2024.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por terceiro interessado, Idinaldo Ferreira Lins, contra a r. decisão copiada às fls. 21/22 que, nos autos da execução de título extrajudicial, referente a despesas condominiais, *determinou o levantamento dos valores depositados nos autos para quitar os créditos condominiais e fiscais, ignorando a existência dos créditos trabalhistas de titularidade do Agravante.*

Na minuta de fls. 01/09, diz que é credor do executado Altair Barbosa Araújo desde agosto de 2018, em virtude de ação trabalhista, cujo valor, em 27/11/2024, correspondia a R\$ 620.509,23. Defende que embora o condomínio-agravado busque o adimplemento de obrigação *propter rem*, o crédito trabalhista ostenta preferência em relação a qualquer outro crédito, inclusive o tributário.

Nesses termos, pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, requer o seu provimento, para que seja observada a preferência do crédito trabalhista em relação aos demais créditos executados. Sucessivamente, pede o rateio proporcional dos créditos, nos termos do art. 962 do Código Civil. Pugna, ainda, pela concessão do benefício da gratuidade de justiça.

Concedido o efeito suspensivo (fls. 97/98).

Contraminuta de BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário às fls. 103/125 e do Condomínio Edifício Príncipe Del Piemonte às fls. 127/131.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A fim de possibilitar o acesso ao duplo grau de jurisdição, concedo ao agravante os benefícios da gratuidade de justiça, de maneira restrita ao corrente recurso, sem prejuízo de um melhor e mais aprofundado exame sobre a capacidade econômico-financeira do recorrente pelo Juízo *a quo* no bojo dos autos originários.

Cuida-se, na origem, de ação execução de título extrajudicial proposta pelo Condomínio Edifício Príncipe Del Piemonte contra condômino inadimplente, referente a despesas condominiais vencidas da unidade n. 11, (matrícula n. 176.852), e as vagas de garagem (matrículas n. 176.853 e 176.854), todas registradas perante o 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

O imóvel foi arrematado em 2ª Praça aos 19/04/2023.

De saída, é preciso lembrar que a execução singular, nos termos do art. 797 do Código de Processo Civil - CPC, se processa no interesse do credor (Condomínio Edifício Príncipe Del Piemonte) que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Na hipótese de arrematação em hasta pública o crédito tributário se sub-roga no respectivo preço, por força do que dispõe o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e o crédito condominial por força do que prevê o art. 908, § 1º do CPC.

E constou do edital (fls. 787/790, na origem):

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de

IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art.908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art.1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Não existe possibilidade de alteração do que expressamente constou do edital.

Relevante anotar que o crédito trabalhista se vincula a uma sentença condenatória que precisa ser executada, como penhora efetuada sobre o patrimônio do devedor para que assim se estabeleça o concurso com outros credores, hipótese, na qual, poderia ser reconhecida a preferência do crédito trabalhista.

Assim, no caso *sub judice*, não há como reconhecer a preferência do crédito trabalhista sobre o tributário e o condominial, tampouco, pelos mesmos motivos, não pode ser acolhido o pedido para que o

produto da arrematação seja rateado nos moldes do art. 962 do Código Civil, eis que o crédito trabalhista, na hipótese, não ostenta o mesmo privilégio do tributário e do condominial.

Sobre o tema, *mutatis mutandis*, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE NÃO RECONHECEU A PREFERÊNCIA DE CRÉDITO TRABALHISTA DE TERCEIRO INTERESSADO. DECISÃO MANTIDA. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. HIPÓTESE QUE NÃO SE CONFUNDE COM A EXECUÇÃO COLETIVA DECORRENTE DE FALÊNCIA DO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE NORMA QUE ASSEGURE O RECEBIMENTO PREFERENCIAL PELO CREDOR TRABALHISTA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2259069-08.2024.8.26.0000; Relator (a): Campos Mello; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONCURSO SINGULAR DE CREDORES – PENHORA DO BEM COMO REQUISITO PARA LEGITIMIDADE DO CREDOR EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO CONCURSO – Pretensão de que seja reformada a decisão que reconheceu a preferência de credores trabalhistas em relação ao produto da alienação do bem imóvel – Cabimento – Hipótese em que, mesmo entre os credores privilegiados, somente aqueles titulares de direito real prescindem de prévia penhora do mesmo bem para participar do concurso de credores – Precedentes do STJ – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2155454-02.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado;
Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:
11/07/2024; Data de Registro: 11/07/2024)

Diante das circunstâncias apresentadas, de rigor a manutenção
da decisão combatida.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso e revogo o
efeito suspensivo inicialmente concedido.

ISSA AHMED

Relator