



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314506

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385253-09.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTAL DA PENHA, são agravados JOSE DE PAULA SOARES e FLORA REGINA SOARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2385253-09.2024.8.26.0000
1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França (proc. nº
0831622-71.2008.8.26.0006)
Agravante: Condomínio Edifício Portal da Penha
Agravados: Flora Regina Soares e outro
Juiz de 1ª Instância: José Luiz de Jesus Vieira
Voto nº 38098.

- DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CRÉDITO CONDOMINIAL. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL.

1. O exequente busca a adjudicação de imóvel penhorado para satisfazer parte de seu crédito, com base no artigo 876 do CPC. O pedido de adjudicação foi deferido, mas pelo valor total do crédito do exequente, superior ao valor da dívida, levando à interposição de agravo.

2. A natureza propter rem da dívida condominial não impede a adjudicação do imóvel pelo valor da avaliação e o prosseguimento em relação ao restante do crédito do exequente, o que deve ser observado.

3. Pedido para que a adjudicação seja realizada pelo valor de laudo de avaliação elaborado em ação trabalhista em 2023, não pelo laudo que acolhido nos autos, também em ação trabalhista, elaborado em 2017. Inexistência de decisão a respeito. Necessidade, ademais, de manifestação das partes sobre o pedido, para posterior apreciação em 1º grau.

4. A existência, por outro lado, de penhoras trabalhistas preferenciais exige a intimação dos credores trabalhistas para manifestação, sob pena de nulidade, ainda que as penhoras sejam posteriores, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Agravo provido em parte.

Autor de ação de cobrança de despesas condominiais, o agravante rebela-se contra a r. decisão de fls. 979, que deferiu a adjudicação do imóvel penhorado pelo valor total do crédito do exequente, sob o fundamento de que “os débitos condominiais superam em muito o valor da avaliação da unidade condominial, tomando como parâmetro o valor de avaliação em outros autos que o condomínio pretende como prova emprestada”, e “com isso, a adjudicação não pode ser por “parte do seu crédito”, mas sim pela totalidade dos débitos condominiais”.

O agravante sustenta que: a) “a unidade foi avaliada nos autos da carta precatória nº 1000895-90.2023.5.02.0604, no valor de R\$300.000,00

(trezentos mil reais), quando, o débito condominial supera o valor de R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), foi requerida a adjudicação do imóvel por parte do crédito do agravante, com fulcro no artigo 876, § 4º, inciso II, do Código de Processo Civil” (sic, fl. 4 do agravo); b) a execução se processa no interesse do exequente, na busca da satisfação integral de seu crédito, que deve ser conjugado com o princípio da efetividade; c) “merece reforma a R. Decisão a fim de que seja deferida a adjudicação do bem por parte do crédito do agravante perseguido nos autos de origem e nos autos processuais nº 0115398-02.2008.8.26.0006, que tramitam em apenso, até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), prosseguindo-se o feito pela diferença, nos termos do artigo 876, § 4º, Inciso II, do Código de Processo Civil” (sic, fl. 9 do agravo). Pede a reforma da decisão agravada, para deferir “a adjudicação do imóvel pelo agravante por parte do seu crédito perseguido nos autos de origem e nos autos processuais nº 0115398-02.2008.8.26.0006, que tramitam em apenso, até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), prosseguindo-se o feito pela diferença, nos termos do artigo 876, § 4º, Inciso II, do Código de Processo Civil, declarando-se tratar de forma de aquisição originária” (sic, fl. 13 do agravo).

Recurso tempestivo e preparado.

Não foi antecipada a tutela recursal.

Houve resposta apenas da credora hipotecária (fls. 103/206 do agravo).

Em 17.2.25, à luz do artigo 10 do CPC, foi determinada a manifestação das partes sobre a necessidade de intimação dos credores trabalhistas constantes da certidão de registro do imóvel (fls. 87/88 do agravo), antes do deferimento do pedido de adjudicação (fl. 109/110 do agravo).

O agravante manifestou-se às fls. 114/122 do agravo). Decorreu o prazo sem manifestação da credora hipotecária (fl. 123 do agravo).

É o relatório.

Trata-se de cobrança de despesas de condomínio, em fase de cumprimento de sentença.

Para análise da questão posta nos autos, transcrevo o v. acórdão proferido no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2175107-39.2014.8.26.0000, em 22.10.14, por esta 29ª Câmara, interposto pela agravante contra a r. decisão que indeferiu seu pedido de arrematação do imóvel penhorado e, tendo sido negativo o leilão presencial, determinou a realização de novo leilão, agora eletrônico:

“(...) Trata-se de agravo tirado de ação de cobrança de despesas condominiais, julgada procedente e agora em fase de cumprimento de sentença. Penhorado o bem imóvel gerador das despesas cobradas, correspondente ao “apartamento nº 401, tipo A, localizado no 4º andar, bloco 02, do Edifício Portal da Penha, sito à Rua Vinte e Seis de Abril, nº 70, no 3º Subdistrito – Penha de França, com a área útil de 63,12m², a área comum de 78,85393m², nesta incluída uma vaga de garagem, localizada no sub-solo, em local indeterminado (...)” (fl. 37), ele foi avaliado em R\$ 142.274,50, válido para 22.11.11 (fls. 38/56).

O exequente, pelo que consta da decisão agravada (fls. 68/69), pediu a alienação do imóvel em hasta pública, na modalidade presencial, sendo então designadas primeira e segunda praças para os dias 3 e 16.9.14 (fls. 57/58). Constatou do edital, além do débito relativo à execução em apreço (R\$ 81.467,70), também a existência do débito relativo ao processo 0115398-02.2008.8.26.0006, entre as mesmas partes, que também tramita perante o juízo de origem, no importe de R\$ 65.538,40, bem como o débito fiscal de R\$ 52.338,26, até 2013, e de R\$ 1.132,18, até julho de 2014 (fl. 59).

A pretensão do credor é a de arrematar o bem imóvel, dando como lanço os seus créditos, no total de R\$155.431,36.

Tal como sustentou o agravante, ao exequente cabe escolher a forma pela qual prefere realizar a alienação judicial do bem penhorado. Nesse sentido esta C. Câmara já se posicionou, em caso análogo, como se confere do julgamento do Agravo de Instrumento nº 0243631-30.2011.8.26.0000, relator o E. Des. REINALDO CALDAS, j. 29.2.2012:

“Dispõe o art. 689-A, caput, do CPC, que “O procedimento previsto nos arts. 686 a 689 poderá ser substituído, a requerimento do exequente, por alienação realizada por meio da rede mundial de computadores, com uso de páginas virtuais criadas pelos Tribunais ou por entidades públicas ou privadas em convênio com eles firmado”.

Como anota Antônio Cláudio da Costa Machado, a substituição

autorizada pelo art. 689-A do CPC, “depende de forma exclusiva da vontade do exequente que haverá de requerê-la ao juiz da causa inadmitida a substituição de ofício no prazo fixado com base no parágrafo único do art. 685”.

Assim é porque “pode o exequente abrir mão, desde logo, de tudo em prol da alienação eletrônica ou percorrer o caminho que desejar, passando pelas tentativas de adjudicação, de alienação particular e de hasta pública antes de requerer a alienação eletrônica” (“Código de Processo Civil Interpretado”, Ed. Manole, 6ª ed., 2007, p. 969).

O exequente manifestou-se apenas concorde com o valor da avaliação do imóvel penhorado e requereu a designação de datas para realização do leilão, sem menção à forma eletrônica (fls. 34/35).

Assim, se a disposição legal impõe, como condição para a alienação judicial por meio da Internet, o expresso requerimento do exequente, inadmissível a sua determinação de ofício pelo Juízo, considerando a vedação legal ao conhecimento de questões a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte (art. 128, CPC).

Vale dizer: a regra especial do art. 689-A do CPC não pode ser imposta contra o interesse do credor, haja vista que a realização de hasta pública por meio eletrônico constitui-se prerrogativa do exequente, não podendo o Juiz impô-lo contra o interesse do credor, em nome de quem se desenvolve a execução.

Nesse sentido, já julgou recentemente esta E. Corte:

“Condomínio. Cobrança. Cumprimento de sentença. Designação de praxeamento do imóvel. Imposição de hasta eletrônica permitida pelo art. 689-A, do CPC, com nomeação de empresa que fará o ato. Inadmissibilidade. Como decorre expressamente da redação do art. 689-A, do CPC, introduzido pela Lei nº 11.382/2006, a alienação judicial tradicional poderá ser substituída pela modalidade eletrônica mediante requerimento do exequente e na forma regulada pelo Tribunal local. Ausente tal requerimento, procede-se à hasta tradicional, que é o caso. Agravo de instrumento provido.” (TJSP, 36ª Câ. Dir. Priv., AI nº 990.10.409629-4, Rel. Des. ROMEU RICUPERO, j. 25.11.2010).

“Despesas de condomínio - Execução - Penhora - Imóvel - Alienação judicial - Hasta pública por meio eletrônico - Possibilidade - Aplicação do art. 689-A do CPC regulamentado pelo Provimento do CSM nº 1625/2009 - Porém, por expressa disposição do “caput” do supracitado art. 689-A, o leilão eletrônico é prerrogativa do exequente, não podendo o juiz impô-lo, contra seu interesse - Recurso provido.”

(TJSP, 28ª Câ. Dir. Priv., AI nº 0559791- 91.2010.8.26.0000, Rel. Des. CESAR LACERDA, j. 05.04.2011).

Esta Col. Câmara também tem precedentes nesse sentido, dentre os quais o Agravo de Instrumento nº 0055744-97.2011.8.26.0000, julgado em 14.09.2011, de minha relatoria:

“Agravo de Instrumento Cobrança de cotas condominiais - Fase de cumprimento de sentença - Decisão que determinou a realização de hasta pública por sistema eletrônico (art.689-A do CPC, regulamentado pelo Provimento CSM 1625/09) e nomeou leiloeira/gestora para o leilão,

sem a prévia audiência do credor Decisão cassada - Recurso provido.

1. A hasta pública por meio eletrônico é prerrogativa do exequente.

2. Não pode o Juiz impor essa modalidade de hasta sem ouvir e contra o interesse do credor, em nome de quem se desenvolve a execução”.

Em suma: cassa-se a decisão agravada para permitir ao agravante exequente escolher a forma pela qual prefere a alienação judicial do bem penhorado, facultando-lhe, também, a indicação de empresa especializada, desde que cadastrada nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, no caso de futura preferência pelo “leilão eletrônico”. 3. Ante o exposto, dou provimento ao recurso, nos termos acima.”.

A norma em questão permite a substituição do procedimento previsto nos artigos 686 a 689 do Código de Processo Civil, por alienação através de rede mundial de computadores, mas a escolha da modalidade é prerrogativa do exequente, de modo que, tendo ele requerido, expressamente, como a lei lhe faculta, que a alienação do imóvel penhorado ocorresse por hasta pública, na modalidade presencial, não se pode impor, de ofício, a realização de novas praças por meio eletrônico, diante da inexistência de outros licitantes em 1ª e 2ª praças.

O agravante também tem razão quando afirma que ao credor é dado arrematar o imóvel em hasta pública, não somente adjudicá-lo.

Prevê o art. 690-A, parágrafo único, do CPC: “O exequente, se vier a arrematar os bens, não estará obrigado a exibir o preço; mas, se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de três (3) dias, a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, os bens serão levados a nova praça ou leilão à custa do exequente.” [disposição, anoto, correspondente à do antigo § 2º do art. 690 do CPC]. (grifei)

A propósito, a lição de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR: “O credor, também, pode licitar. Não existe mais o direito de adjudicação após a arrematação, com preferência para o exeqüente, preço a preço (art. 981 do Código de 1939). Só existe, agora, a possibilidade de adjudicação quando pleiteada antes da hasta pública (art. 685-A). Quando isto não se der, o credor tem que disputar a licitação, se tiver interesse na aquisição dos bens penhorados. Mas não fica obrigado a exibir o preço, como os demais licitantes (art. 690-A, parágrafo único). A dispensa pressupõe, porém, que a execução seja feita apenas no interesse do credor e que não haja excesso de valor do bem sobre o crédito, nem privilégios de terceiros.” (*in* Curso de Direito Processual Civil - Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Vol. II, Ed. Forense, 41ª ed., 2007, item 864, p. 374).

No mesmo sentido leciona ARAKEN DE ASSIS, em tópico dedicado à “arrematação pelo credor”: “Nenhum impedimento há para o credor competir, na execução realizada sob seu impulso, ou não, vis-à-vis com outros pretendentes, pela aquisição do bem penhorado.” (*in* Manual da Execução, Ed. Revista dos Tribunais, 11ª ed., 2007, item 301, p. 751).

No mesmo sentido, anota THEOTONIO NEGRÃO: “É lícito ao credor participar da praça ou leilão, 'como qualquer outra pessoa que não esteja arrolada entre as exceções previstas no § 1º do art. 690' (RSTJ 128/247). Na segunda praça ou leilão, pode 'arrematar pelo valor inferior ao da arrematação, desde que este não se qualifique como vil, sendo irrelevante, de todo modo, que não haja outros licitantes' (STJ-4ª T.: RT 788/212). No mesmo sentido, da 3ª T.: STJ-RT 765/183.” (in Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Ed. Saraiva, 45ª ed., 2013, nota 4 ao art. 690-A, p. 870).

Apesar das premissas e considerando-se, pelo que consta dos autos, a inexistência de concurso de credores, não se pode, ainda, acolher a pretensão do agravante de arrematar o imóvel pelos créditos somados de ambas as execuções.

É que, conforme extrato do processo 0115398-02.2008.8.26.0006, obtido em 8.10.14, no “site” deste Tribunal (www.tjsp.jus.br), a outra execução movida pelo agravante contra os agravados não está pronta para a arrematação, já que lá os executados nem sequer foram intimados da penhora.

Por outro lado, o crédito do agravante, na execução da qual foi extraído este agravo, não alcança o preço mínimo para arrematação, para não ser tido como vil, de modo que, embora seja dado ao agravante arrematar o imóvel penhorado, ele só poderia fazê-lo, levando em conta apenas o crédito desta execução, se depositasse a diferença entre ele e o valor da avaliação, atualizados (CPC, art. 690-A, parág. único, 2ª parte), o que não tem cabimento nem parece ser sua vontade, considerando que tem crédito reconhecido em outro processo.

Então, sendo inadmissível a imposição ao exequente de alienação do bem por meio eletrônico, bem como possível a arrematação do imóvel - não apenas sua adjudicação -, resta ao agravante dar o devido andamento aos processos, a fim de promover os atos necessários para que, estando ambas as execuções na mesma fase - i.e., prontas para a alienação judicial - possa exercer seu direito à arrematação, em igualdade de condições com outros licitantes.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao agravo, apenas para assegurar ao exequente a escolha da modalidade de alienação do imóvel e para permitir que ele arremate o imóvel penhorado, desde que deposite a diferença entre o seu crédito e o valor do bem.” (fls. 714/721 do cumprimento de sentença).

Em 14.8.18, o agravante pediu a habilitação do seu crédito decorrente da ação de cobrança, processo nº 0115398-02.2008.8.26.0006, também em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França, referente às cotas vencidas no período de junho de 2006 até os dias atuais, no valor de R\$158.153,74 (fls. 765/767 do cumprimento de sentença).

Em 7.2.19, foi deferida a reunião dos feitos, e determinado o apensamento do cumprimento de sentença nº 0115398-02.2008.8.26.0006 (fl. 797 do cumprimento de sentença).

O exequente juntou extrato detalhado do débito tributário atualizado até 15.7.19, no valor de R\$98.172,39 (fls. 852/853 do cumprimento de sentença), e pediu a realização de leilão eletrônico (fls. 855/857 do cumprimento de sentença).

Em 14.11.19, foi determinada a intimação da Caixa Econômica Federal para esclarecer sobre a retomada do imóvel (fl. 858 do cumprimento de sentença).

A Caixa Econômica Federal informou que renunciou ao mandato conferido pela EMGEA “relativos à administração e manutenção dos contratos da carteira habitacional” (sic, fl. 862 do cumprimento de sentença).

A Empresa Gestora de Ativos S.A. - EMGEA, pediu a sua inclusão em substituição à credora hipotecária Caixa Econômica Federal (fls. 884/892 do cumprimento de sentença), o que foi deferido em 11.2.22 (fl. 894 do cumprimento de sentença).

O exequente informou que o imóvel foi avaliado em R\$350.000,00 no processo nº 0008721-92.2016.8.26.0126 (fls. 790 do cumprimento de sentença), em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da 2ª Região, e o débito condominial total corresponde a R\$527.489,77 (fls. 907 do cumprimento de sentença), e pediu a adjudicação do bem com parte do seu crédito até o limite de R\$350.000,00, prosseguindo-se o feito pela diferença (fls. 907/909 do cumprimento de sentença).

Em 24.11.22, foi determinada a intimação dos executados para manifestação sobre o pedido de utilização do laudo emprestado (fl. 921 do cumprimento de sentença).

A Empresa Gestora de Ativos S.A. – EMGEA pediu a realização de nova avaliação do imóvel (fl. 927 do cumprimento de sentença).

Em 29.11.23, foi indeferido o pedido de realização de nova avaliação, tendo sido acolhido o valor da avaliação emprestada nos autos nº 0008721-62.2016.8.26.0126 de fl. 790 (fl. 939 do cumprimento de sentença).

Em 24.5.24, o exequente pediu a adjudicação do imóvel penhorado, “com a fixação do valor de avaliação da unidade geradora do débito condominial em R\$300.000,00 (trezentos mil reais)”, com “parte do seu crédito perseguido nestes autos e nos autos processuais nº 0115398-02.2008.8.26.0006, que tramitam em apenso, até o limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), prosseguindo-se o feito pela diferença, nos termos do artigo 876, § 4º, Inciso II, do Código de Processo Civil” (fl. 949 do cumprimento de sentença), o que foi indeferido em 31.10.24 (fl. 979 do cumprimento de sentença).

O exequente opôs embargos de declaração (fls. 980/986 do cumprimento de sentença), que foram rejeitados em 14.11.24 (fl. 985 do cumprimento de sentença).

Sobreveio, em seguida, o agravo.

Dispõe o art. 876, caput, do CPC que “é lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados”, e em seu §4º, inciso II, que “se o valor do crédito for” “superior ao dos bens, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente”, hipótese da dos autos.

Assim, preservada a convicção do D. Magistrado de 1º grau, a natureza propter rem da dívida condominial não impede a adjudicação do imóvel, pelo valor da avaliação do imóvel nem, portanto, o prosseguimento em relação ao restante do crédito do exequente, nos exatos

termos do inciso do § 4º, que permite o prosseguimento em relação ao saldo residual a que os executados foram condenados, por título judicial transitado em julgado.

A adjudicação, em princípio, deveria ser pelo valor da avaliação de R\$350.000,00, conforme laudo de avaliação emprestado de fl. 790, que foi homologado nos autos (fls. 939 do cumprimento de sentença), contudo, o exequente pediu que fosse utilizado o valor da avaliação realizada na ação trabalhista nº 1000895-90.2023.5.02.0604, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de São Paulo, que avaliou o bem em R\$300.000,00, para 11.7.23 (fl. 955 do cumprimento de sentença).

Como o pedido não foi apreciado em 1º grau nem, portanto, houve manifestação das demais partes interessadas a respeito, o pedido deverá ser analisado em 1º grau, após regular manifestação das partes, sob pena de supressão de grau de jurisdição.

Por outro lado, como se viu, o agravante juntou como prova emprestada, o auto de avaliação elaborado na ação trabalhista nº 1000895-90.2023.5.02.0604, em trâmite perante o Tribunal Regional do Trabalho - 2ª Região, ajuizado por Eudes Brandão Santos contra Flora Regina Soares, elaborado em 11.7.23 (fls. 89 do agravo).

Ocorre que, na última certidão de registro de imóveis constante dos autos, não havia notícia de penhora trabalhista ativa (fls. 819/825 do cumprimento de sentença).

Assim, em 18.12.24, foi determinado que o agravante juntasse “cópia da certidão da matrícula do imóvel atualizada, considerando a existência de laudo de avaliação elaborado na Justiça Trabalhista em 11.7.23 (fls. 954 do cumprimento de sentença), peça necessária para o conhecimento do recurso e análise do pedido de adjudicação do imóvel pelo valor do seu crédito” (sic, fl. 73 do agravo).

Deste modo, foi constatada na certidão atualizada do registro do imóvel penhorado, objeto da matrícula 114.764, a existência da penhora determinada na execução trabalhista nº 0061400-042000515101, em trâmite perante o Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, valor da causa R\$40.919,99, exequente Antonio José de Almeida Dantas, executado José de Paula Soares, averbada em 21.8.19 (Av.13/114764, fl. 87 do agravo), bem como a penhora determinada na execução trabalhista nº 0114367520195150121, valor da causa R\$2.982,08, exequente Eudes Brandao Santos, executada Flória Regina Soares, averbada em 20.12.22 (Av.14/114764, fls. 87/88 do agravo).

Sobre o tema, anotam THEOTONIO NEGRÃO e outros: “Constando dos autos a existência de mais de uma penhora, devem os respectivos credores, sob pena de nulidade, ser intimados para a instauração do concurso e para falar sobre o pedido, bem como requerer o que for de seu interesse (Bol. AASP 1.584/99, 3 votos a 2)” (¹).

O agravante alega a anterioridade da sua penhora, afirmando a desnecessidade de intimação dos credores trabalhistas, porque “as penhoras relativas aos dois processos trabalhistas, somente foram averbadas posteriormente, em 21 de agosto de 2019 e 20 de dezembro de 2022” (sic, fl. 116 do agravo).

Ocorre que, “em execuções distintas, penhorado um mesmo bem, o art. 711 do CPC estabelece prioridade aos credores preferenciais, na distribuição do dinheiro apurado. Nada importa a existência de penhora anterior a benefício de credores-exequentes não preferenciais. O crédito trabalhista goza de prelação no concurso particular de credores (CPC, arts. 711 a 712)” (²).

No mesmo sentido, são os precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

- ”AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. CONCURSO PARTICULAR DE CREDITORES. CRÉDITO

TRABALHISTA. PREFERÊNCIA. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, mesmo no concurso particular de credores, o crédito trabalhista prefere aos de outra natureza independentemente da data em que registradas as respectivas penhoras.

2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp n. 2.365.345/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 16/5/2024.);

- “RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONCURSO PARTICULAR DE CREDITORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA SOBRE O CRÉDITO QUIROGRAFÁRIO CUJA PENHORA FOI REGISTRADA ANTERIORMENTE. RESSALVA DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 283 E 284 DO STF E 7 DO STJ.

1. A regra segundo a qual a satisfação dos créditos, em caso de concorrência de credores, deve observar a anterioridade das respectivas penhoras (prior in tempore, prior in jure) somente pode ser observada quando nenhum desses créditos ostente preferência fundada em direito material. Isso porque impossível sobrepor uma preferência de direito processual a uma de direito material.

2. No concurso particular de credores, o crédito trabalhista prefere aos de outra natureza independentemente da data em que registradas as respectivas penhoras.

3. Não há como sustentar que a preferência do crédito trabalhista deveria observar o valor apurado com a arrematação somente até o limite da meação do cônjuge varão sem esbarrar nas Súmulas nºs 283 e 284 do STF e 7 do STJ.

4. Os arts. 592, IV, do CPC/73 e 1.664 do CC/02 indicados como violados nas razões do recurso especial não são suficientes para amparar a tese jurídica deduzida no recurso especial de que o credor detém legitimidade e interesse para tutelar a meação do cônjuge do executado (art. 6º do CPC/73 e 18 do NCPC). Tampouco são suficientes para impugnar, por completo, o fundamento do acórdão recorrido, relativamente à necessidade de prova da propriedade comum ou exclusiva do bem arrematado. Incidem, assim, as Súmulas nºs 283 e 284 do STF.

5. Se o Tribunal de origem afirmou não haver prova de que a dívida foi contraída em benefício exclusivo do marido, comprometendo, assim, o patrimônio de ambos os cônjuges, não é possível afastar essa solidariedade sob a alegação de que a dívida era exclusiva do marido, sem reexaminar fatos e provas. Incide, nesses termos, a Súmula nº 7 do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. Antecipação de tutela recursal revogada, prejudicado o agravo interno manejado contra referida decisão.” (REsp n. 1.454.257/PR, relator Ministro

Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/5/2017, DJe de 11/5/2017.).
(grifei)

Havendo, portanto, penhoras de créditos trabalhistas, que são preferenciais ao do agravante, elas deverão ser observadas, não relevando a anterioridade da penhora do crédito condominial.

Deste modo, ainda que o agravante tenha direito a adjudicar o bem imóvel por parte do valor do seu crédito, correspondente ao da avaliação do imóvel, e não pela totalidade como determinou a decisão agravada, o que fica decidido, os credores trabalhistas constantes das averbações Av.13/114764 e Av.14/114764 (fls. 87/88 do agravo), devem ser intimados para se manifestarem sobre o pedido, sob pena de nulidade.

Em suma, antes da expedição do auto de adjudicação, por parte do valor do seu crédito, correspondente ao da avaliação do imóvel, os credores trabalhistas deverão ser intimados a se manifestar, diante da preferência do seu crédito, bem como deverá ser apreciado o pedido de adjudicação do exequente, em 1º grau, pelo valor do laudo emprestado apresentado, que avaliou o bem em R\$300.000,00, para 11.7.23 (fl. 955 do cumprimento de sentença), após regular manifestação das partes interessadas.

Diante do exposto e para os fins antes mencionados, dou parcial provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA
Relatora

Nota:

¹ “Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Preferência do crédito trabalhista ao condominial” (STJ-3ª T., REsp 1.539.255, Min. Nancy Andrighi, j. 27.11.18, DJ 6.12.18) (...)

² Cf. Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. da Fonseca in “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Ed. Saraiva, 51ª edição, 2020, nota 1a ao art.908, p. 856.

³ Idem, ibidem, nota 4a ao art. 908, p.857.