



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2349482-67.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO TERRAÇAS ALTO DA LAPA, são agravados MOHAMMAD SHAKEEL MUGHAL e ERICA KAMAZAKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº: 2349482-67.2024.8.26.0000

Processo Principal: 1000396-26.2015.8.26.0004

Comarca: São Paulo – Capital – 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

MM. Juiz(a) de 1º Grau: José Carlos de França Carvalho Neto

Agravante(s): Condomínio Terraças Alto da Lapa

Agravado(s): Mohammad Shakeel Mughal

Interessados: Francisco Antonio Soto Floriano, Luciana da Silva Vieira, Dayane Cristiliane de Souza, Izildinha Sabina Santos Teixeira, Ana Apareida Alves Brito Silvestre, Vanusa Maria Gonsalves, Eadi Santo André - Terminal de Cargas Ltda, Ahmed Malik Ejaz, Everton Ricardo de Souza Conde, Roque Lopes dos Santos Junior, Banco Bradesco S/A, Felipe Bitar Monteiro Praca, Leandro Romano Ribeiro, Forprinter Indústria e Comércio Ltda., Karin Brigitte Guth Wolter, Gudrun Helena Guth Esteves e Erica Kamazaki

Voto nº: 3.218 - rabs

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que indeferiu a expedição de mandado de levantamento eletrônico em favor do condomínio exequente. Pretensão de reconhecimento da preferência do crédito condominial. Questão já decidida por esta Corte em recursos anteriores. Acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2111485-68.2023.8.26.0000 que reconheceu expressamente a preferência dos créditos trabalhistas sobre os condominiais. Ocorrência de preclusão pro judicato. Impossibilidade de rediscussão da matéria. Inteligência dos artigos 505 e 507, ambos do CPC. O levantamento equivocado de valores pelo Fisco Municipal não confere preferência ao crédito do exequente. Exequente que deve aguardar o pagamento dos credores trabalhistas e alimentares para então levantar os valores relativos às cotas condominiais. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelo exequente **Condomínio Terraças Alto Da Lapa** contra decisão que, nos autos da ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de sentença, revogou decisão anterior que determinava a expedição de MLE em favor do condomínio e determinou o cumprimento da decisão que estabelecia a expedição apenas em favor do advogado do exequente (fls. 2296 do processo nº 1000396-26.2015.8.26.0004).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

"Vistos.

Fls. 2292/2295: Revogo o despacho de fls. 2289, porquanto lançado por equívoco.

Aguarde-se o cumprimento da decisão de fls. 2215.

Intime-se."

A decisão de fls. 2215 tem a seguinte redação:

"Vistos.

Conforme decisão de fls. 2138/2139, o primeiro crédito a ser recebido é do patrono do exequente.

Assim, nesse momento processual, expeça-se MLE apenas em favor do advogado, conforme formulário de fls. 2214.

Oportunamente, tornem os autos conclusos.

Intime-se."

O agravante sustenta, em síntese, que seu crédito tem natureza extraconcursal, não estando sujeito à regra do concurso de credores, sendo dotado de preferência na ordem de recebimento. Afirma que as despesas condominiais são obrigações "*propter rem*", decorrendo da relação entre o devedor e a coisa, tendo preferência sobre os demais créditos. Argumenta que a Súmula 478, do C. STJ reforça o entendimento de que "*na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência*". Assevera que a condição para a homologação da arrematação foi o pagamento do débito condominial, conforme consta da proposta aceita sem ressalvas pelo juízo. Alega haver tratamento desigual, uma vez que a Municipalidade já levantou seu crédito tributário, enquanto o condomínio, cujo crédito prefere inclusive ao tributário, foi impedido de recebê-lo. Pretende a reforma da decisão.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 45/46).

Não foi apresentada contraminuta (fls. 49).

É o relatório.

O ponto controvertido reside na ordem de preferência dos créditos no caso de arrematação judicial, especificamente quanto ao direito do condomínio de levantar prioritariamente seu crédito oriundo de despesas condominiais.

Contudo, em que pese a insurgência do exequente, verifica-se que a questão já se encontra definitivamente decidida.

Pois bem.

Ressalta-se que o quadro geral de credores foi inicialmente estipulado pela decisão de fls. 1510/1513, estabelecendo que a ordem de pagamento dos créditos seria: 1º trabalhistas e alimentares; 2º tributários; 3º condominiais; 4º hipotecários e 5º quirografários.

A decisão acima foi objeto de recurso e o v. Acórdão proferido no agravo de instrumento de nº 2165262-02.2022.8.26.0000 assim decidiu:

“Ante o exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso interposto pela Arrematante/Terceira Interessada, para **REFORMAR EM PARTE** a r. decisão agravada, com o fim de deferir a sub-rogação do respectivo crédito tributário e condominial nestes autos sobre o preço da arrematação, nos termos da fundamentação exposta.” (grifos nossos).

De certo, havia a impressão de que o crédito condominial seria objeto de preferência sobre os credores trabalhistas e alimentares, tendo o Juízo de origem inclusive proferido algumas decisões nesse sentido (fls. 1693 e 1765).

Contudo, instaurou-se novamente a discussão no agravo de instrumento de nº 2111485-68.2023.8.26.0000, ocasião que foi esclarecido que não havia decisão anterior reconhecendo a preferência do crédito condominial sobre os trabalhistas, pois no recurso de nº 2165262-02.2022.8.26.0000 foi discutida a preferência do crédito condominial e tributário sobre os honorários sucumbenciais

desta ação, dada a natureza deste de acessório. Isto se verifica a fls. 05/06 do v. Acórdão:

“Nota-se, da leitura do v. acórdão do referido agravo de instrumento, que a ordem de preferência dos créditos trabalhistas **não** foi objeto de apreciação. A discussão, naqueles autos, cingiu-se à preferência do crédito tributário sobre o condominial e deste (principal) em relação ao crédito honorário sucumbencial (acessório), conforme consta em sua ementa, “in verbis”: [...]

Tanto não se tratou dos créditos trabalhistas que, em sua fundamentação, constou-se (e-fls. 30):

“a sub-rogação sobre o respectivo preço deve observar o título legal de preferência.

Segundo o disposto no art. 186, “caput” do CTN, no concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvando-se apenas os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou de acidente de trabalho, o que não é a hipótese dos autos.

Dessa forma, a r. decisão agravada exige reforma, para o fim de deferir a sub-rogação do crédito condominial e tributário sobre o produto da arrematação.”

Resta evidente, portanto, que a r. decisão colegiada não reconheceu preferência dos créditos tributário e condominial em relação aos créditos trabalhistas.”

Nesse contexto, foi proferido Acórdão no agravo de instrumento nº 211485-68.2023.8.26.0000 reconhecendo a preferência dos créditos trabalhistas sobre os créditos condominiais, observando-se a anterioridade de cada penhora no rosto dos autos:

“Portanto, o recurso dos Terceiros Interessados comporta acolhimento para estabelecer a preferência dos créditos trabalhistas aos demais, obedecendo-se a anterioridade de cada penhora no rosto dos autos (CPC,

art. 908, §2º).

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso interposto pelos Terceiros Interessados, para **REFORMAR EM PARTE** a r. decisão agravada, com o fim de reconhecer a preferência dos créditos trabalhistas sobre os créditos tributário e condominial, observando-se o disposto no art. 908, §2º do Código de Processo Civil.”

Assim, extrai-se que a pretensão do exequente não pode vingar, uma vez que já foi reconhecida a inexistência de preferência de seu crédito sobre os credores trabalhistas e alimentares.

O levantamento dos valores pelo Fisco Municipal, em desconformidade com o decidido por esta superior instância, não é capaz de dar preferência ao crédito do exequente, pois o equívoco praticado em primeiro grau não faz nascer a pretensão do exequente.

Desse modo, verifica-se a ocorrência de preclusão *pro judicato*, atuando tal instituto jurídico como importante ferramenta para assegurar que o processo flua de maneira ordenada e previsível, evitando que o Tribunal aprecie alegações que já foram dirimidas.

É o previsto nos arts. 505 e 507 do CPC:

“Art. 505. Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, salvo:

I - se, tratando-se de relação jurídica de trato continuado, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito, caso em que poderá a parte pedir a revisão do que foi estatuído na sentença;

II - nos demais casos prescritos em lei.

Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.”

Conforme bem delineado na Doutrina: **“A preclusão não é uma sanção. Não provém de um ilícito mas da incompatibilidade de alguma conduta comissiva ou omissiva com algum poder ou faculdade inerente à relação processual. Ela consistente na perda da faculdade ou de um poder processual em virtude da prática de uma dessas condutas. [...] A preclusão consumativa, quando decorrer do já exaurido exercício da faculdade, não sendo admitida a repetição do ato pela parte”** (DINAMARCO, C. R.; BADARÓ, G. H. R. I.; LOPES, B. V. C. *Teoria Geral do Processo*. Editora Jus Podivm, 34ª ed., 2023, pág. 420).

Também: **“Preclusão consumativa: é a perda da faculdade de praticar um ato processual quando esse mesmo ato já tiver sido praticado pela parte”**(LOPES Jr., Jaylton. *Manual de Processo Civil*. Editora Jus Podivm, 2023, pág. 336).

Ainda, FREDIE DIDIER JR., assim se pronuncia sobre essa matéria: **“A preclusão é instituto fundamental para o bom desenvolvimento do processo, sendo uma das principais técnicas para a estruturação do procedimento e, pois, para a delimitação das regras que compõem o formalismo processual. A preclusão apresenta-se, então, como um limitador do exercício abusivo dos poderes processuais das partes, bem como impede que questões já decididas pelo magistrado possam ser reexaminadas, evitando-se, com isso, o retrocesso e a insegurança jurídica. (...) Frise-se: a preclusão não serve somente à ordem, à segurança e à duração razoável do processo. Não se resume à condição de mera mola impulsora do processo. A preclusão tem, igualmente, fundamentos ético-políticos, na medida em que busca preservar a boa fé e a lealdade no itinerário processual. A preclusão é técnica, pois, a serviço do direito fundamental à segurança jurídica, do direito à efetividade (como impulsora do processo) e da proteção à boa-fé. É importante essa observação: como técnica que é, a preclusão deve ser pensada e aplicada em função dos valores a que busca proteger. Todo o percurso processual se orienta**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela diretriz da preclusão. É ela (preclusão) que permite que o processo se desenrole progressivamente de forma ordenada, segura, coerente, rumo ao seu destino final. (cfr. “in” Curso de Direito Processual Civil, vol. 1, JusPodvum, 16ª edição, 2014, pp. 327/328 e 329/330).”

O exequente deve aguardar o pagamento dos credores trabalhistas e alimentares para então levantar os valores relativos às cotas condominiais.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a decisão proferida.

EDUARDO GESSE

Relator