



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113122-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO AZALEAS, são agravados ROSA MARIA GARAVATTI e ULYSSES GARAVATTI JÚNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2113122-83.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara
Processo nº: 0027315-77.2012.8.26.0003
Agravante: Condomínio Edifício Azaléas
Agravado: Rosa Maria Garavatti e outro
Juiz: Ju Hyeon Lee

Voto nº 36.798

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que instaurou concurso singular de credores e consignou a preferência dos créditos trabalhistas e tributários. Irresignação do condomínio exequente. Descabimento. Pluralidade de credores que demanda a instauração do incidente. Crédito trabalhista que prefere aos demais, seguido pelo crédito tributário e, então, pelo débito condominial. Precedentes do C. STJ e deste E. TJ/SP. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 853 (na origem), integrada às fls. 861 (idem) que, em ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de sentença, determinou a nomeação de perito contábil para elaboração de quadro de credores e consignou a preferência dos créditos tributários e trabalhistas em relação ao crédito do condomínio exequente.

Inconformado, o exequente, ora agravante, sustenta que seu crédito detém preferência sobre os demais, por se originar de obrigação *propter rem* e

porque à época da penhora do imóvel sobre ele não pendiam demais penhoras, privilégios ou preferências, incidindo a regra instituída pelo art. 905 do Código de Processo Civil.

Aduz que a preferência dos créditos trabalhistas e fiscais somente se aplica após quitada a obrigação em execução e se houver saldo remanescente, o de credores.

Assevera que seu crédito decorre do próprio imóvel arrematado, de maneira que a quitação preferencial de outros débitos sem que haja saldo em seu favor significaria o perdão da dívida *propter rem*.

Subsidiariamente, requer que os honorários advocatícios fixados em seu benefício nas fases de conhecimento e de cumprimento de sentença sejam equiparados aos créditos trabalhistas e, assim, sejam quitados juntamente aos demais da mesma ordem.

Pugna, assim, pela concessão de efeito suspensivo à r. decisão agravada, com posterior provimento do recurso.

Recurso tempestivo (fls. 865, na origem) e preparado (fls. 13/15), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação da agravada para resposta, uma vez que do julgamento não lhe advirá prejuízo.

É o relatório.

Cinge-se o presente recurso à instauração do concurso singular de credores e à ordem de preferência dos créditos sobre o produto da alienação do imóvel que deu origem ao débito condominial em execução.

Em que pesem as razões deduzidas pelo agravante, a r. decisão não merece reparos.

Ao contrário do que afirma o agravante, a regra insculpida pelo *caput* do art. 905 do Código de Processo Civil somente se aplica se os dois requisitos previstos nos incisos I e II do artigo estiverem presentes. Ou seja, o valor da arrematação somente poderá ser levantado pelo exequente quando a execução for movida em benefício do exequente singular e se não houver outros privilégios ou preferências instituídas anteriormente, o que não é o caso.

Isto porque, dispõe o artigo 797, parágrafo único, do Código de Processo Civil que: *“Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados. Parágrafo único. **Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência.**”* (grifos não originais).

Além disso, o artigo 908, §§ 1º e 2º do Diploma Processual, dispõe que: ***“Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”*** (grifos não originais).

In casu, ainda que o agravante pretenda a satisfação de créditos condominiais, que têm natureza *propter rem*, o C. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado de que mesmo em relação ao crédito condôminial o crédito trabalhista prefere a todos os demais, seguindo-se a ele o crédito tributário: “No concurso singular de credores, ***o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao crédito condôminial, ressalvados apenas aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho***” (REsp nº 1.580.750/SP, 3ª Turma, Rel. Min Nancy Andrighi, j. 19/06/2018) (grifos não originais).

Nesse sentido, a jurisprudência daquela C. Superior Corte de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE

DESPESAS CONDOMINIAIS.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
PREFERÊNCIA DO CRÉDITO
TRABALHISTA AO CONDOMINIAL. 1.
Ação de cobrança de despesas
condominiais, já em fase de cumprimento
de sentença. 2. Ação ajuizada em
08/08/2012. Recurso especial concluso
ao gabinete em 26/08/2016.
Julgamento: CPC/73. 3. O propósito
recursal é definir se há - sobre o produto
da arrematação de bem imóvel -
preferência de crédito trabalhista ao
crédito condominial. 4. **Esta Corte
entende não ser possível sobrepor
uma preferência de direito
processual a uma de direito material,
preferindo o credor trabalhista aos
demais, sobre o crédito obtido na
alienação do bem penhorado.** 5.
Recurso especial conhecido e não provido.
(STJ, REsp 1.539.255/SP, Rel. NANCY
ANDRIGHI, 3ª TURMA, j. 27/11/2018)
(grifos não originais)

RECURSO ESPECIAL. CRÉDITO
TRABALHISTA. DIREITO DE
PREFERÊNCIA. PENHORA. PRETENSÃO
DO CREDOR TRABALHISTA DE
LEVANTAR O PRODUTO DE ALIENAÇÃO
DE BENS PENHORADOS EM EXECUÇÃO
DE OUTRO CREDOR. POSSIBILIDADE. 1.
O crédito trabalhista prefere a todos os
demais, independentemente da
existência de penhora na reclamação
trabalhista. 2. **Se em outra execução
há alienação do bem penhorado, cede
a preferência para atender ao credor
trabalhista que goza da preferência
das preferências.** 3. **A preferência de
direito processual não tem a força
para sobrepor-se à preferência de
direito material.** Precedentes. 4.
Recurso especial conhecido, mas não
provido. (STJ, REsp 1.180.192/SC, Rel.

*Eliana Calmon, 2ª Turma, j. 16/03/2010)
(grifos não originais).*

Especificamente quanto ao crédito tributário, ele também prefere ao condominial por expressa previsão do artigo 186 do Código Tributário Nacional: “O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.”.

Além disso, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional¹, o crédito oriundo do inadimplemento do IPTU se sub-roga no preço da arrematação em hasta pública.

Nesse sentido, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Câmara deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - **preferência do crédito tributário em face do crédito condominial.** 3. **Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui***

¹ Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

preferência absoluta sobre o crédito condominial. 4. Recurso especial conhecido e provido. (STJ, REsp 1.584.162/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, 09/05/2017) (grifos não originais)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO. PEDIDO DE RESERVA DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO 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. (STJ, AgInt no AREsp 633.043/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 06/04/2017) (grifos não originais)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de contribuições condominiais em fase de cumprimento de sentença. Imóvel alienado em hasta pública. **Preferência do crédito tributário, oriundo de débitos de IPTU, sobre o crédito do condomínio.** Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2161009-44.2017.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 26/10/2017) (grifos não originais)

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONDOMÍNIO AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ADJUDICAÇÃO DA UNIDADE DEVEDORA PELO CONDOMÍNIO UNIDADE

*PENHORADA EM EXECUÇÃO FISCAL
PREFERÊNCIA DO CRÉDITO
TRIBUTÁRIO SOBRE O CONDOMINIAL
JURISPRUDÊNCIA DO E.STJ - DECISÃO
REFORMADA. Agravo provido. (TJSP;
Agravo de Instrumento
2049310-48.2017.8.26.0000; Rel. Jayme
Queiroz Lopes; 36ª Câmara de Direito
Privado; j. 24/10/2017). (grifos não
originais)*

Por sua vez, a questão referente à alegada preferência do crédito dos honorários sucumbenciais não foi levada ao conhecimento do D. Magistrado “a quo”, de modo que eventual apreciação nesta fase recursal implicaria indevida supressão de instância.

Diante disto, não merece reparos a r. decisão, que regularmente instaurou o concurso de credores e consignou as preferências dos créditos tributários e trabalhistas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora