



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426325

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037960-82.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES, é agravado ETHAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.829

Agravo de instrumento nº 2037960-82.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio dos Edifícios Vila das Flores

Agravado: Ethan Participações Ltda

Interessado: Guilherme Correia Chagas

Interessado: Município de São Paulo

Comarca: Foro Regional de Pinheiros – Comarca de São Paulo (2ª Vara Cível)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONCURSO DE CREDORES. ORDEM DE PREFERÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que estabeleceu a ordem de preferência entre credores em execução de despesas condominiais, priorizando créditos trabalhistas, tributários e condominiais. Agravante contesta a limitação dos créditos trabalhistas a 150 salários mínimos por credor.

II. A questão em discussão consiste em definir a correta ordem de preferência entre os créditos trabalhistas, tributários e condominiais, e a aplicação da limitação dos créditos trabalhistas a 150 salários mínimos por credor.

III. Razões de Decidir: Conforme orientação do STJ, no concurso de credores, os créditos tributários têm preferência sobre os condominiais, ressalvados os créditos trabalhistas e honorários advocatícios. A limitação dos créditos de natureza alimentar a 150 salários mínimos é aplicável, conforme art. 83, I, da Lei 11.101/2005, amplamente aceita por esta Corte.

IV. Tese de julgamento: 1. Preferência dos créditos tributários sobre os condominiais, ressalvados os trabalhistas. 2. Limitação dos créditos de natureza alimentar a 150 salários mínimos.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 452/456, que, em execução de despesas condominiais, estabeleceu a seguinte ordem de preferência entre os credores concorrentes: (1) créditos trabalhistas; (2) créditos tributários; e (3) créditos condominiais.

A r. decisão interlocutória agravada foi disponibilizada no Dje em 19/12/2024 (fls. 460 dos autos de origem).

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 15/16).

Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme artigo 1.007, §3º, do Código de Processo Civil, somado à isenção supramencionada.

Aduz o Agravante que os créditos trabalhistas devem ser limitados a 150 salários mínimos por credor, nos termos do artigo 83, I, da Lei 11.101/2005.

Requeru-se a concessão de efeito suspensivo ao recurso, parcialmente deferido às fls. 508, tão somente para suspender os andamentos processuais.

Não houve apresentação de contraminuta.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta provimento.

O C. Superior Tribunal de Justiça firmou a orientação de que, no concurso de credores, há preferência do crédito tributário sobre o condominial, nos termos do artigo 186 do CTN, não obstante o caráter *propter rem* deste último, bem assim daqueles de natureza alimentar trabalhista e honorários advocatícios sobre todos os demais, visto que o mesmo art. 186 do Código Tributário Nacional, com redação dada pela Lei Complementar 118/05, prescreve que “*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*”.

Esta Col. Câmara, em seus mais recentes julgados, tem adotado esse entendimento:

Agravo de instrumento - ação de cobrança de despesas condominiais - passo de cumprimento de sentença - arrematação da unidade geradora do débito - insurgência do condomínio-exequente contra decisão que trouxe reconhecida a preferência dos créditos trabalhista/tributário em detrimento do condominial - exegese do artigo 186 do CTN- precedentes do c. STJ e desta e. Corte- crédito tributário a preferir quaisquer outro, ressalvados os de natureza trabalhista - exegese do artigo 186 do CTN - desnecessidade de execução fiscal em curso e penhora anterior - crédito a contar preferência legal - artigo 908 do CPC - levantamento de valores pela municipalidade, todavia, condicionado à propositura da respectiva execução-decisão preservada- recurso improvido. (Agravo de Instrumento nº 2039716-68.2021.8.26.0000, Rel. Des. TÉRCIO PIRES, j. 13.07.2021)

Agravo de Instrumento. Cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora do imóvel gerador das despesas condominiais. Arrematação do bem penhorado. Crédito correspondente à verba honorária advocatícia que tem preferência sobre o crédito tributário. Aplicação do art. 24, § 1º, do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil. Crédito tributário que tem preferência sobre os créditos condominiais. Aplicação do art. 186 do CTN. Precedentes do STJ e TJSP. Recurso Parcialmente PROVIDO. (Agravo de Instrumento nº 2075919-29.2021.8.26.0000, Rel. Des. L.G. COSTA WAGNER, j. 31.05.2021)

Cumprimento de sentença decorrente da cobrança de débitos condominiais. Arrematação de imóvel. Ordem de preferência dos créditos bem definida monocraticamente, sendo irrelevante que credor quirografário tenha penhorado o imóvel em primeiro lugar, dada a natureza de seu crédito, que cede passo aos créditos do condomínio, tributário e fiduciário. Acolhimento do recurso no tocante ao crédito representado pelos honorários advocatícios, preferencial por seu caráter alimentar. Agravo provido parcialmente. (Agravo de Instrumento nº 2268337-96.8.26.0000, Rel. Des. SOARES LEVADA, j. 13.05.2019)

Anote-se que a anterioridade da penhora do imóvel pelo condomínio não é relevante para definição da ordem de recebimento do crédito, porque a questão é de cunho material.

O art. 908, caput, do CPC, prescreve que "*havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências*". Em acréscimo, o § 2º estabelece que "*não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora*".

Desta forma, a ausência de formalização de penhora por credores mais privilegiados não impede o reconhecimento do direito destes ao recebimento do seu crédito, ainda que reconhecido em outro processo, pois a anterioridade da constrição só tem relevância, nos termos da lei, se não houver "título legal à preferência".

Sobre o tema, remetendo ao entendimento firmado no âmbito do E. Superior Tribunal de Justiça, NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY anotam:

Preferência material vs. preferência processual.

Discute-se se a existência de execução em curso e de penhora é condição indispensável para o exercício de preferência do credor trabalhista sobre o crédito obtido com a alienação judicial do bem do devedor comum, promovida por outro credor. A jurisprudência do STJ há muito se firmou no sentido da impossibilidade de se sobrepor uma preferência processual a outra de direito material na hipótese, crédito trabalhista, bem como de que para o exercício desta preferência não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial não prescinde do aparelhamento da execução pelo credor trabalhista. Assim como na adjudicação, o direito do exequente de arrematar o bem com seu crédito está condicionado à inexistência de outros credores com preferência de grau mais elevado, caso em que poderá o Juiz optar por outra proposta mais conveniente, como prevê o CPC/1973 690 § 3.º [v. CPC 908] (STJ, 3.ª T., REsp 1411969-SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 10.12.2013, DJUE 19.12.2013). (Código de Processo Civil Comentado, 19ª ed., p. 1904)

Vale dizer: a preferência processual (anterioridade da penhora) não se sobrepõe à de direito material (créditos privilegiados). Só entre credores da mesma classe é que esse critério determinará quem deve ser satisfeito antes.

Assiste razão ao recorrente, todavia, quanto à necessidade de limitação dos créditos de natureza alimentar a 150 salários-mínimos, por aplicação analógica do art. 83, I, da Lei 11.101/05, que vem sendo amplamente aceita por esta E. Corte em casos análogos. Confira-se:

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Decisão que, em sede de concurso de credores, determinou a aplicação analógica do artigo 83, I, da Lei 11.101/05, a fim de limitar o pagamento dos créditos preferenciais, inicialmente, a 150 salários mínimos. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Admissibilidade de aplicação analógica da regra de limitação da preferência dos créditos oriundos de relação trabalhista e honorários advocatícios ao patamar estabelecido pelo artigo 83, I, da Lei 11.101/05. Precedentes do STJ e desta Corte. Pluralidade de credores com elevados valores a receber que justifica a limitação determinada, em observância ao princípio da efetividade do processo executivo. Ausência de comprovação cabal quanto à suficiência dos valores depositados nos autos para satisfação de todos os créditos devidamente atualizados, o que somente poderá ser verificado, com a necessária segurança, após a realização do estudo técnico pericial já determinado na origem. Decisão mantida. Recurso ao qual se nega provimento. (27ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2233720-08.2021.8.26.0000, Rel. Des. RICARDO CHIMENTI, j. 21.03.2022)

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Concurso de credores. Honorários sucumbenciais. Natureza alimentar. Equiparação ao crédito trabalhista. Direito de preferência. Limitação, contudo, ao valor correspondente a 150 salários-mínimos. Recurso parcialmente provido. (28ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2254457-32.2021.8.26.0000, Rel. Des. CESAR LACERDA, j. 17.11.2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DO JULGADO CONDOMÍNIO QUE JÁ RECEBEU SEU CRÉDITO CREDORES DOS EXECUTADOS (FISCAIS, BANCÁRIOS E TRABALHISTAS) QUE FORAM AOS AUTOS E POSTULARAM A RESERVA DE SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE CONCURSO DE CREDORES DECISÃO AGRAVADA QUE SALIENTOU QUE, COMO OS CREDORES TRABALHISTAS (OU EQUIPARADOS) APENAS PENHORARAM OS DIREITOS DOS EXECUTADOS, SOMENTE CONCORREM PELAS EVENTUAIS SOBRAS DE ARREMATACÃO DESCABIMENTO CRÉDITO TRABALHISTA QUE TEM PREFERÊNCIA SOBRE OS DEMAIS, ASSIM COMO OS CRÉDITOS DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, QUE SÃO EQUIPARADOS A ELE REGRA DE DIREITO MATERIAL, SENDO IRRELEVANTE QUE O CREDOR TRABALHISTA (OU O EQUIPARADO A ELE) TENHA OU NÃO REQUERIDO PENHORA SOBRE O IMÓVEL LIMITE DE 150 SALÁRIOS MÍNIMOS APLICAÇÃO POR ANALOGIA DO ART. 83, I, DA LEI Nº 11.101/2005 DECISÃO ALTERADA. Agravo de instrumento provido. (36ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2088282-82.2020.8.26.0000, Rel. Des. JAYME QUEIROZ LOPES, j. 26.10.2020)

Também o C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu pela aplicabilidade da referida limitação ao concurso singular de credores:

Tratam os autos de concurso de credores, não envolvendo falência ou recuperação judicial. No entanto, é aplicável ao presente feito o entendimento do precedente julgado sob o rito dos recursos repetitivos, que cuidou do concurso de credores em caso de falência, que definiu a posição mais recente desta Casa em relação à ordem de preferência do crédito quando há multiplicidade de credores. O atual entendimento desta Corte é o de que os honorários advocatícios detêm natureza alimentar e, por isso, possuem preferência sobre os créditos tributários. (...) Mesmo antes do julgamento do recurso repetitivo já citado, o Superior Tribunal de Justiça já havia firmado o entendimento de que a ordem de preferência relativa a créditos trabalhistas aplica-se também às execuções individuais contra devedor solvente, e não somente aos processos de falência ou insolvência civil. A propósito: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CRÉDITO DE NATUREZA TRABALHISTA. PREFERÊNCIA SOBRE PENHORA ANTERIOR, LEVADA A EFEITO EM EXECUÇÃO AJUIZADA POR TERCEIRO. EXEGESE DOS ARTS. 711 DO CPC E 186 DO CTN. LEVANTAMENTO CONDICIONADO A EXECUÇÃO APARELHADA PELO PRÓPRIO CREDOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (...) 2. Por outro lado, o art. 186 do CTN proclama que o crédito de natureza fiscal não está sujeito a concurso de credores, razão por que os créditos de natureza trabalhista, que sobressaem em relação àqueles, por lógica, não estarão. Ressalte-se que nem o art. 711 do CPC nem o art. 186 do CTN restringem o exercício do direito de preferência de crédito trabalhista ao âmbito de processo falimentar ou de insolvência civil, motivo pelo qual a exegese mais acertada dos mencionados artigos é aquela que os aplica também às execuções individuais contra devedor solvente. (...) 4. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 280.871/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 05/02/2009, DJe 23/03/2009). Contudo, tal privilégio encontra-se limitado ao quantitativo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, nos termos dispostos do art. 83, inciso I, da Lei 11.101/2005, conforme ressalva constante da ementa do recurso repetitivo, acima transcrito, a que se submetem igualmente os honorários advocatícios, em razão da equiparação reconhecida pelo Tribunal de origem. (AgInt no REsp nº 1.636.831, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 01.08.2017).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, mister se faz o provimento do recurso para reformar a decisão, a fim de determinar que a preferência dos créditos de natureza alimentar fica limitada a 150 salários-mínimos por credor, nos termos acima.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **dou parcial provimento** ao recurso.

L. G. Costa Wagner

Relator