



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429172

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035269-95.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAGIC PLACE GUARARÁ, são agravados ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA REIS e MARIA DAS GRAÇAS LEITE REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5.779

Agravo de Instrumento nº 2035269-95.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (22ª Vara Cível do Foro Central)

Agravante: Condomínio Edifício Magic Place Guarará (exequente)

Agravados: André Luiz de Oliveira Reis e Maria das Graças Leite Reis (executados)

Juíza prolatora: *Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ORDEM DE PREFERÊNCIA DE CREDORES.

1. Decisão que reconheceu que o crédito trabalhista tem preferência sobre o condominial.
2. Inconformismo do condomínio credor desacolhido.
3. Pretensão de que o crédito condominial tenha preferência ao trabalhista. A natureza propter rem do crédito derivado das cotas condominiais não se sobrepõe aos créditos de natureza trabalhista, pelo seu caráter alimentar. Precedentes.
4. Agravo desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: Incidente de cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança (despesas condominiais).

Agravante: Condomínio Edifício Magic Placê Guarará (exequente).

Agravados: André Luiz de Oliveira Reis e Maria das Graças Leite Reis (executados).

Decisão agravada: Decisão que reconheceu que o crédito trabalhista tem preferência sobre o do condomínio agravante,

derivado de cobrança de cotas condominiais, determinando que o condomínio exequente diligencie na ação de nº 10013017112015500708, da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo, Foro da Zona Sul (fl. 222, dos autos de origem) se já houve a satisfação do crédito trabalhista ou, em caso negativo, informe o valor atualizado do crédito (fls. 487, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer a reforma da decisão agravada para que seja determinado que o crédito do condomínio tem preferência sobre qualquer outro, inclusive o trabalhista (fls. 1/10, deste instrumento).*

Concedido efeito suspensivo (fls. 96/98).

Sem contrarrazões.

É o relatório.

1. Voto pelo desprovemento do recurso.

2. Cuida-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial (cobrança de cotas condominiais), em que houve penhora do imóvel gerador da dívida e o d. Juiz originário decidiu que o crédito trabalhista tem preferência sobre o condominial, com o que o exequente não se conforma. ***Sem razão, no entanto.***

3. O art. 186, do Código Tributário Nacional

estabelece que “*o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressaltados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho*” (destaque da citação).

Já o art. 908, do CPC, dispõe:

Art. 908. 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.

4. Dessa forma, diversamente do que pretende o condomínio agravante, *o crédito trabalhista prefere a todos aos demais*, ainda que as penhoras para garantia destes sejam anteriores ou mesmo que o crédito tenha natureza *propter rem*, como no caso da dívida decorrente da inadimplência das cotas condominiais.

5. Precedentes:

Oportuno destacar que em casos semelhantes assim decidiu esta Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de débitos condominiais. Fase de execução. Dois imóveis levados à hasta pública e arrematados.

*Irresignação quanto à decisão que declarou preferência do crédito trabalhista e fiscal em detrimento aos créditos condominiais. Crédito trabalhista que prefere a todos os demais, inclusive, em relação aos credores de cotas condominiais. Precedentes. Decisão acertada. Questões relativas à responsabilidade do arrematante do lote 22 e pedido de exclusão de crédito fiscal da planilha de credores não conhecidas. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2122037-29.2022.8.26.0000; Relator: **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução por quantia certa. Título extrajudicial (despesas condominiais). Penhora de unidade em débito. Arrematação. Preferência de créditos, trabalhista e tributário. Inteligência dos artigos 130 e 186, do Código Tributário Nacional, também em conformidade com o artigo 908, do Código de Processo Civil. Recurso do condomínio, exequente. Desprovimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2063177-98.2023.8.26.0000; Relator: **Carlos Russo**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2023; Data de Registro: 19/07/2023)*

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator