



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000469093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091997-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MICHELLE MOHAMAD SMISI, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZZURRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, nesta deram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. N° 2091997-59.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (14ª VC – FORO CENTRAL)

AGVTE: MICHELLE MOHAMAD SMISI

AGVDO: CONDOMINIO EDIFÍCIO COSTA AZZURRA

INTERESSADOS: DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO, ANA DÉBORA DOS SANTOS ARAÚJO, MEGA LEILÕES, MARIA DOS SANTOS BARROS E PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

JD 1º GRAU: BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR

VOTO N° 57.950

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que reconheceu a prevalência do crédito condominial em relação ao crédito trabalhista. Inadmissibilidade. Crédito trabalhista que prefere a todas as demais dívidas, inclusive de natureza condominial. Dicção do art. 186 do Código Tributário Nacional. Precedentes desta E. 28ª Câmara de Direito Privado. Pleito da agravante para concessão do benefício da justiça gratuita. Tema não suscitado em primeiro grau que não admite conhecimento em sede recursal, sob pena de supressão de instância. Recurso conhecido em parte e, nesta, provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **MICHELLE MOHAMAD SMISI**, na qualidade de terceira interessada, contra a r. decisão proferida às fls. 929/930 dos autos do incidente de cumprimento de sentença que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZZURRA** move contra **DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO**, que reconheceu a preferência do crédito condominial sobre o crédito trabalhista de titularidade da agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Postulou a agravante, inicialmente, pela concessão do benefício da justiça gratuita.

Sustentou, em síntese, que foi determinada a penhora no rosto dos autos do seu crédito de natureza trabalhista, que tem preferência sobre o crédito condominial, nos termos do art. 100 da Constituição Federal, art. 449, § 1º, da Consolidação das Leis do Trabalho e do art. 186 do Código Tributário Nacional.

Foi deferido o efeito suspensivo ao recurso.

O agravado apresentou contraminuta, pugnando pelo indeferimento do pleito de justiça gratuita à agravante e o desprovimento do recurso.

É o relatório.

De início, não se conhece do pedido de gratuidade processual, sob pena de supressão da instância e ofensa ao duplo grau de jurisdição, devendo a agravante formular o pleito em primeiro grau e, em caso de indeferimento, recolher as custas de preparo deste agravo, no prazo de dez dias, sob pena de eventual inscrição na dívida ativa.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015¹ do Código de Processo Civil.

Cuida-se de cumprimento de sentença que condenou DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO ao pagamento de

¹Art. 1.015. Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

despesas condominiais inadimplidas.

Houve a penhora no rosto dos autos do cumprimento de sentença (fl. 407), do crédito trabalhista da agravante, decorrente dos Autos nº 0090500-95/2006.5.24.0071, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas-MS.

Foi realizado o depósito em juízo do valor arrecadado com a arrematação da unidade condominial.

O art. 186 do Código Tributário Nacional determina que o crédito tributário tem preferência sobre qualquer outro, ressalvados apenas os decorrentes da legislação do trabalho e acidente do trabalho.

Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o produto da hasta pública lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, a teor do art. 908, *caput*, do Código de Processo Civil².

Tem-se, assim, que as dívidas trabalhistas preferem a todas outras, portanto, devem ser pagas antes mesmo do débito condominial, ainda que este tenha natureza *propter rem*.

Nesse sentido, o entendimento desta E. 28ª Câmara de Direito Privado:

"AÇÃO DE COBRANÇA (DÍVIDA CONDOMINIAL)
- CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -INDEFERIMENTO DA
ADJUDICAÇÃO EM RAZÃO DE PENHORA DE DÍVIDA

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRABALHISTA SOBRE O BEM - Exequente que sustenta a prelação do crédito condominial sobre o trabalhista, em razão da natureza propter rem -Firme entendimento desta C. 28ª Câmara de que o crédito trabalhista prevalece sobre a dívida de condomínio - Distinção em relação à jurisprudência invocada pelo recorrente, pois ela justifica a prioridade do crédito condominial apenas no contexto do concurso universal de credores, no procedimento falimentar ou recuperacional -Aplicação do art. 908, §2º, para condicionar a adjudicação pretendida ao depósito do valor da dívida trabalhista para a qual o imóvel foi penhorado - Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO”³.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - PREFERÊNCIA LEGAL DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS EM RELAÇÃO AOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS - DESNECESSIDADE DE PRÉVIA PENHORA SOBRE O MESMO BEM - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO”⁴.

De semelhante teor: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA ENVOLVENDO DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. O crédito trabalhista prefere ao condominial, independentemente da natureza "propter rem" da obrigação, fundamentada a preferência no direito

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (28ª Câmara de Direito Privado). Agravo de Instrumento nº 2251459-91.2021.8.26.0000. Relª Desª. Angela Lopes. J. em 01/08/2022.

⁴SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (28ª Câmara de Direito Privado). Agravo de Instrumento nº 2152572-77.2018.8.26.0000. Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida. J. em 14/08/20188



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

material. Precedentes. RECURSO NÃO PROVIDO"⁵.

Nesta senda, configurado o interesse jurídico da agravante, na qualidade de terceira interessada, forçoso reconhecer a preferência do seu crédito de natureza trabalhista em relação ao crédito condominial.

Ante o exposto, pelo meu voto, conheço em parte e, nesta, dou provimento ao recurso para o fim acima especificado.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR

⁵ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (27ª Câmara de Direito Privado). Agravo de Instrumento nº 2045330-20.2022.8.26.0000. Rel. Des. Alfredo Attié. J. em 23/03/2022.