



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3604, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0053045-62.2012.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**  
 Exequente: **Condomínio Colombia**  
 Executado: **Espolio de João Ansaloni de Oliveira e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**

Vistos.

**Análise a ordem de prioridade dos pagamentos.**

Trata-se de processo em que, na fase executiva, arrematado o bem objeto da constrição, surge a necessidade de resolver a prioridade das penhoras formalizadas no seu curso, como forma de satisfação da pretensão.

De início, ressalto que, em relação a atos de constrição de outros processos, devem ser considerados apenas as penhoras formalizadas no rosto dos autos, por ordem do Juiz responsável pela sua condução, porquanto resulta de análise prévia quanto à regularidade do ato e o respectivo valor.

Não se trata de execução universal em que se pode admitir o simples pedido de habilitação de crédito pelo próprio credor, porque naquela hipótese há a figura de um Administrador responsável pela análise da validade do crédito e o seu valor.

Feita esta exclusão inicial, cabe alinhar sobre a prioridade das penhoras.

O artigo 908, do Código de Processo Civil, de modo singelo, apenas diz que, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o pagamento se fará observada a ordem de preferência.

Cabe buscar na jurisprudência parâmetros para definição da indicada preferência.

Nos termos do artigo 186, do CTN, os créditos de natureza



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3604, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

trabalhista e decorrentes da legislação de acidente do trabalho possuem preferência absoluta, exigida apenas a comunicação nos autos pelo Juiz Competente sobre a sua natureza e valor até a data da efetivação dos pagamentos.

Nesse sentido: "**EXECUÇÃO. Concurso. Crédito trabalhista. O crédito trabalhista, de natureza alimentar, tem privilégio diante do crédito bancário. Recurso não conhecido.**" (REsp 439.612/SP, rel. Min. Rui Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 24/06/2003).

Após, na própria dicção do artigo 186, do CTN, o crédito tributário prefere a qualquer outro.

Por fim, ainda com privilégio legal, nos termos do artigo 24, do Estatuto da Advocacia, o crédito decorrente de honorários advocatícios.

Dada a própria natureza desses créditos, com privilégio legal, são pagos independentemente de formalização de penhora, bastando que o Ente Público ou o Juiz Competente, conforme o caso, venha aos autos e informe a sua existência e o respectivo valor até a data da efetivação dos pagamentos.

De efeito, na vigência do antigo Código, "*O credor com título de preferência legal pode participar do concurso previsto no art. 711 do CPC para resguardar o seu direito de preferência, mesmo que não tenha promovido a execução do seu crédito. Nessa hipótese, reconhecida a preferência do crédito, o levantamento do valor fica condicionado à posterior ajuizamento de execução*" (REsp 1219219/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, DJe 25/11/2011).

Em relação aos demais pagamentos, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consagra orientação no sentido de que, havendo pluralidade de penhora sobre o mesmo bem, devem ser analisadas duas situações: em primeiro lugar, a existência de crédito privilegiado, em decorrência de previsão legal; afastada essa hipótese, em segundo lugar, a anterioridade da penhora.

Nota-se, pois, que, no concurso de preferência, consoante lição de Araken de Assis: "*Recebem seus créditos em primeiro lugar, portanto, os credores dotados de "título legal à preferência" e na "ordem das respectivas prelações", consoante proclama o art. 711 (v.g., o credor trabalhista); depois, os credores quirografários penhorantes, observada a ordem cronológica das penhoras .*" (ASSIS, Araken de., Manual da Execução, 11ª ed., Revista dos Tribunais, 2008, pg. 672).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3604, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

Nesse contexto, as dívidas de caráter *propter rem* como é a decorrente do não pagamento de despesa de condomínio também tem preferência sobre os demais créditos, após o pagamento dos créditos trabalhistas e de acidente de trabalho e, ainda, os tributários.

Trata-se de ônus que grava a própria coisa e, portanto, a garantia do pagamento, em última análise, significa preservar a própria existência da coisa gravada.

Nesse sentido: **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL SOBRE O HIPOTECÁRIO. 1.** Esta Corte fixou entendimento no sentido da preferência de pagamento do crédito condominial em relação ao crédito hipotecário. **2. Recurso especial a que se nega seguimento.** (Recurso Especial 1.199.636 – RJ, Relator Ministro Honildo Amaral de Mello Castro – 2010).

Ainda, no mesmo sentido: "**RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA - DIREITO DE PREFERÊNCIA - PRODUTO DE ARREMATAÇÃO DE BEM - ARRESTO EFETUADO POR CREDOR QUIROGRAFÁRIO - PENHORA POSTERIOR EFETUADA EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL. I - O arresto, incidental ou executivo, deve ser equiparado à penhora para fins de preferência em concurso de credores. II - O crédito relativo a cotas condominiais constitui um ônus relativo ao próprio bem, assim, por tratar-se de obrigação propter rem, prefere ao crédito quirografário anteriormente garantido por arresto. Recurso improvido.**" (RMS 23822/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/04/2008, DJe 15/04/2008).

Confira-se também: "**PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 711 DO CPC. INOCORRÊNCIA. O comando inserido no artigo 711 do Código de Processo Civil não constitui regra absoluta, na medida em que o crédito condominial prefere, inclusive, ao hipotecário, pois, em havendo o perecimento da unidade condominial, de nada adiantará a garantia. Recurso não provido.**" (REsp 315963/RJ, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, SEXTA TURMA, julgado em 19/10/2004, DJ 16/11/2004 p. 333).

Há, em meu sentir, outra prioridade a ser estabelecida, qual seja, a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3604, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

do crédito gerador da execução em que arrematado o bem.

Tal prioridade decorre do princípio da proteção da confiança, na medida em que, o credor que percorre os caminhos do processo e logra êxito em conseguir o numerário necessário à satisfação do seu crédito, tem legítima expectativa de atingimento da sua pretensão.

O direito não pode privilegiar terceiro que está fora do processo e que não diligenciou de modo eficiente no sentido de conseguir a arrematação do mesmo bem constricto no processo gerador do crédito em execução.

Portanto, fundada na legítima confiança que deve emergir da relação Estado-Credor, traduzida no direito à satisfação da sua pretensão, perseguida de modo eficiente no processo de execução, deve ser reconhecida a prioridade do crédito do processo da execução em que arrematado o bem.

Pelo exposto, devem ser observadas as seguintes prioridades:

**1) Crédito de Natureza Trabalhista e decorrente da Legislação de Acidente do Trabalho, independentemente de formalização de penhora no rosto dos autos, bastando a comunicação do Juiz Competente informando a natureza e o valor até a data dos pagamentos; 2) Crédito Tributário, independentemente de formalização de penhora no rosto dos autos, bastando a comunicação do Ente Público informando a natureza e o valor até a data dos pagamentos; 3) Crédito de Honorários Advocatícios, dependendo, quando for de outro processo, de prévia comunicação do Juiz Competente, com indicação expressa dessa natureza e o respectivo valor; 4) Crédito de dívida *propter rem*, dependendo, quando for de outro processo, de prévia penhora no rosto dos autos, com indicação expressa dessa natureza na determinação da constrição pelo Juiz Competente; e 5) Crédito do processo de execução em que penhorado e arrematado o bem.**

Após, pagas as prioridades constantes dos itens 01 a 04 e, em havendo saldo, serão pagas as demais penhoras, observada a prioridade de formalização nos autos da execução em que se procedeu a arrematação.

Nos termos do Artigo 6º, do CPC, **apresente o Exequente a lista dos créditos conforme a ordem de prioridade estabelecida.**

Prazo: 10 dias.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
4009-3604, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

No mais, aguarde-se a prova do registro para fins de análise dos pedidos de levantamento.

Intime-se.

Santos, 02 de maio de 2022.