



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. **0074224-30.2025.8.19.0000**

**AGRAVANTE: MÁRCIO HEITOR DE ARAUJO DANTAS**

**AGRAVANTE: ITAMAR DE ARAUJO DANTAS**

**AGRAVADO: CONDOMÍNIO JARDIM EUROPA**

**AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIENA**

**RELATOR: DESEMBARGADOR ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONCURSO DE CREDORES. ORDEM DE PREFERÊNCIA. CRÉDITO TRABALHISTA VERSUS CRÉDITO CONDOMINIAL. DECISÃO QUE PRIORIZA O CRÉDITO PROPTER REM. REJEITADAS AS PRELIMINARES DE INADMISSIBILIDADE E PRECLUSÃO. NO MÉRITO, EMBORA A REGRA GERAL SEJA A PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA (ART. 186, CTN), A HIPÓTESE É EXCEPCIONAL. O PRODUTO DA EXECUÇÃO ADVÉM DA ARREMATAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA, CUJA PENHORA SÓ FOI POSSÍVEL PELA PRERROGATIVA LEGAL CONFERIDA AO CREDOR CONDOMINIAL (ART. 3º, IV, LEI 8.009/90). EM TAL CENÁRIO, CONFORME PRECEDENTE DO STJ, O CRÉDITO CONDOMINIAL, QUE VIABILIZOU A EXPROPRIAÇÃO, PREFERE AO CRÉDITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

TRABALHISTA, QUE NÃO PODERIA, POR SI  
SÓ, EXECUTIR O BEM. MANUTENÇÃO DA  
DECISÃO AGRAVADA. **RECURSO CONHECIDO  
E DESPROVIDO.**

### ACORDAM

**Vistos, relatados e discutidos** estes autos de Agravo de Instrumento nº **0074224-30.2025.8.19.0000**, em que são agravantes **MÁRCIO HEITOR DE ARAUJO DANTAS e ITAMAR DE ARAUJO DANTAS** e agravados **CONDOMÍNIO JARDIM EUROPA e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIENA**.

**ACORDAM** os Desembargadores que integram a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da minuta e da certidão de julgamento.

### RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **MÁRCIO HEITOR DE ARAÚJO DANTAS e ITAMAR DE ARAÚJO DANTAS** em face da decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca que, nos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais nº **0037241-31.2018.8.19.0209**, em fase de cumprimento de sentença, ao despachar sobre o concurso de credores a ser instaurado sobre o produto da arrematação de um imóvel, assentou que *"as dívidas do imóvel, por se tratarem de obrigação propter rem, preferem a todas as demais"* (fls. 762 dos autos originários).

Em suas razões recursais, os Agravantes, sustentam, em síntese, que a decisão viola a ordem de preferência legal, uma vez que seu crédito, de natureza alimentar, possui primazia absoluta sobre qualquer outro, inclusive sobre





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

o crédito condominial. Fundamentam sua tese no art. 186 do Código Tributário Nacional, no art. 100, §1º, da Constituição Federal e em pacífica jurisprudência. Requerem a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão para que seja reconhecida a prioridade de seu crédito trabalhista sobre o crédito do Condomínio do Edifício Viena.

Decisão deste Relator (fls. 14) deferiu o efeito suspensivo pleiteado, por vislumbrar, em análise perfunctória, a probabilidade de provimento do recurso com base na jurisprudência majoritária sobre a preferência do crédito trabalhista.

O Agravado, CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIENA, apresentou contrarrazões (fls. 22/27), arguindo, preliminarmente, o não cabimento do agravo, por ausência de cunho decisório do ato recorrido, e a preclusão do direito de recorrer. No mérito, defende a manutenção da decisão, ressaltando a natureza *propter rem* do débito condominial e a necessidade de se cumprir o edital de leilão, que previa a entrega do bem livre e desembaraçado.

O Agravado, CONDOMÍNIO JARDIM EUROPA, também ofertou contrarrazões (fls. 41/53), aduzindo, em preliminar, a ilegitimidade dos Agravantes por ausência de título líquido e certo devidamente habilitado nos autos. No mérito, sustenta a tese de que, por se tratar de bem de família, cuja penhora só foi possível em razão do débito condominial, este deve ter preferência sobre o crédito trabalhista, que não poderia, por si só, levar à expropriação do bem. Cita precedente do Superior Tribunal de Justiça em seu favor.

**É o relatório. Passo ao voto.**

**VOTO**





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos extrínsecos de admissibilidade. As preliminares suscitadas em contrarrazões, por se confundirem com os pressupostos intrínsecos, serão analisadas como tópicos precedentes ao mérito.

Sustentam os Agravados que a decisão recorrida seria um mero despacho de expediente, sem conteúdo decisório, e que a matéria estaria preclusa, pois a decisão que efetivamente ordenou pagamentos seria anterior e não foi objeto de recurso.

Sem razão, contudo.

A decisão agravada, ao afirmar categoricamente que *"as dívidas do imóvel, por se tratarem de obrigação propter rem, preferem a todas as demais"*, estabeleceu um critério vinculante para a futura distribuição de valores, impactando diretamente o direito dos credores habilitados. Trata-se, pois, de decisão interlocutória com evidente carga decisória.

Ainda que o rol do art. 1.015 do CPC seja, em tese, taxativo, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.704.520/MT (Tema 988), sob o rito dos recursos repetitivos, firmou a tese da taxatividade mitigada, admitindo a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação. No caso, aguardar a sentença final para discutir a ordem de preferência de pagamento poderia gerar prejuízo irreparável aos credores, o que justifica o cabimento do presente recurso.

No que tange à preclusão, a alegação também não prospera. As decisões anteriores que determinaram pagamentos específicos não estabeleceram uma regra geral para o concurso de credores. A decisão agravada, ao contrário, foi a primeira a fixar, de forma expressa, a tese da preferência do



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

crédito *propter rem* sobre todos os demais, inaugurando a controvérsia ora em debate.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL PENHORADO. HABILITAÇÕES DE CRÉDITO. ORDEM DE PREFERÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto pelo condomínio exequente quanto à decisão em que a magistrada de primeiro grau manteve a ordem para pagamento dos credores da ré tendo como preferência os créditos trabalhistas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Caso em que se discute sobre a ordem de preferência fixada no Juízo a quo após a penhora do imóvel, em observância aos preceitos jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Condomínio recorrente que ingressou no feito de origem após determinada a penhora do imóvel, posto que o bem também foi objeto de ação de execução de título extrajudicial por débitos condominiais em processo diverso. 4.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

Juízo a quo que, à época, determinou a reserva de crédito em favor do condomínio. 5. Ordem de preferência que foi fixada pela magistrada de primeiro grau em decisão proferida na data de 20/03/2024, sem que houvesse irresignação recursal por parte do agravante. 6. Posição do condomínio (3º) na respectiva ordem que em momento algum foi alterada. 7. Recorrente que não apresentou impugnação no momento oportuno. 8. **Entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que até as matérias reconhecidas como de ordem pública estão sujeitas à preclusão quando já devidamente analisadas no processo sem que haja interposição de recurso.** 9. Ausência de qualquer indício de que os direitos do condomínio foram violados, permanecendo inalterada sua posição na ordem de preferência para o pagamento do crédito de direito. 10. Créditos trabalhistas que preferem aos demais. Precedentes do STJ. 11. Decisum atacado que não comporta reparo. IV. DISPOSITIVO 12. Negado provimento ao recurso. Jurisprudências relevantes citadas: AgInt no AREsp n. 2.818.239/SP ¿ STJ; AgInt no AgInt na TutCautAnt n. 786/SP ¿ STJ; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.159.331/PR ¿ STJ; AgInt no AREsp n. 2.471.786/SP - STJ.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

(TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO:  
00516354420258190000, Relator: Des(a).  
CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO, Data  
de Julgamento: 11/09/2025, DECIMA SEXTA  
CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª  
CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação:  
15/09/2025)

A contrário sensu, se a matéria não foi "devidamente analisada" anteriormente, não há que se falar em preclusão.

O Agravado Condomínio Jardim Europa questiona a legitimidade dos Agravantes, ao argumento de que não teriam crédito líquido e certo habilitado nos autos.

A análise dos autos originários revela que os Agravantes peticionaram requerendo a reserva de seu crédito, instruindo o pedido com os cálculos da justiça especializada. A decisão agravada, inclusive, determinou o cadastramento dos mesmos como interessados.

A efetiva habilitação do crédito, com a apresentação de certidão expedida pelo juízo trabalhista, é condição para o futuro levantamento de valores, mas não obsta o direito de, como terceiros interessados, recorrerem da decisão que define a ordem de preferência que os prejudica.

Presente, portanto, o interesse recursal.

Superadas as questões preliminares, conheço do recurso.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

A questão de fundo cinge-se a estabelecer a ordem de preferência entre o crédito trabalhista dos Agravantes e o crédito condominial dos Agravados no produto da arrematação do imóvel.

A tese central dos Agravantes encontra sólido amparo na legislação e na jurisprudência pacífica dos tribunais superiores e desta Corte. O crédito trabalhista, em razão de sua natureza alimentar, goza de um "superprivilégio", sobrepondo-se à maioria dos créditos, inclusive os tributários e os com garantia real.

O art. 186 do Código Tributário Nacional é didático ao estabelecer essa primazia:

**Art. 186, CTN.** 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.**

Da mesma forma, o Código de Processo Civil, ao tratar do concurso de credores, estabelece:

**Art. 908, CPC.** 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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

respectivo preço, **observada a ordem de preferência.**

A interpretação sistemática de tais dispositivos levou à consolidação do entendimento de que a natureza *propter rem* do crédito condominial não é suficiente para suplantar a preferência do crédito trabalhista.

Este Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro possui julgados nesse sentido, dos quais se destacam:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL LEVADO À HASTA PÚBLICA. PLEITO DE LEVANTAMENTO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO CONDICIONADO AO PAGAMENTO PRIORITÁRIO DE CRÉDITO TRABALHISTA, OBJETO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. MANUTENÇÃO. ENTENDIMENTO MAJORITÁRIO DO EG. STJ E DESTA CORTE NO SENTIDO DE QUE O CRÉDITO ALIMENTAR TEM PREFERÊNCIA SOBRE TODOS OS DEMAIS, INCLUSIVE TRIBUTÁRIO E PROPTER REM, INDEPENDENTEMENTE DA ANTERIORIDADE DO CRÉDITO OU DA PENHORA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

(TJ-RJ - AI: 00870742420228190000  
2022002118142, Relator: Des(a). MÔNICA  
FELDMAN DE MATTOS, Data de Julgamento:  
06/09/2023, VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA  
CÍVEL, Data de Publicação: 12/09/2023)

ACÓRDÃO Ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença. Imóvel arrematado em leilão. Concurso de credores. Decisão interlocutória não inclui o credor trabalhista. Agravo do credor trabalhista, pugnando por seu direito de preferência. Decisão monocrática que deu provimento ao recurso do agravante, reformando-se a decisão agravada. Recebimento dos valores devidos pelo credor trabalhista que deve ser assegurado, e depois devem ser quitados os tributos e, somente após, o débito condominial, cabendo ao Juízo a quo diligenciar para que não haja a liberação de quaisquer valores antes de obter do Juízo Laboral informações detalhadas sobre o valor do crédito perseguido, transferência do numerário para quitação da dívida, promovendo, após, os atos necessários à ulatimação do presente processo. Deferimento da gratuidade dos serviços judiciários e





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

provimento para determinar a quitação do crédito trabalhista antes do tributário e este, antes do condominial, dentro das forças do imóvel arrematado, nos termos da fundamentação. Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: ( REsp 1.580.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 19/06/2018, DJe 22/06/2018); ( AgInt no AREsp 1338746/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 19/11/2019). Precedentes desta Corte: 0048659-06.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des (a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 16/09/2021 -AGRAVO DE INSTRUMENTO; ( 0059852-18.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des (a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 08/02/2022 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL); (0037556- 07.2018.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des (a). JACQUELINE LIMA MONTENEGRO - Julgamento: 19/03/2019 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL) VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL); (0048532- 68.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des (a). ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO- Julgamento: 23/02/2022-VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL) Embargos de declaração que foram rejeitados.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

Alegação de omissão e de obscuridade, que não mereceu ser acolhida, tendo em vista que, conforme restou consignado no decisum a análise da matéria de maneira clara e objetiva, não se verificando omissão ou obscuridade, de modo que não há vício a ser sanado. Na realidade, pretendeu o embargante o revolvimento da matéria fática para o fim de modificação do julgado. Agravo Interno. O agravante repisa no Agravo Interno as razões expendidas em contrarrazões do Agravo de Instrumento e nas razões dos embargos de declaração. Insiste nos argumentos no sentido de que se reservado o valor para o crédito trabalhista e o crédito tributário, o montante da venda não será suficiente para pagar a dívida condominial e que a demanda foi proposta pelo condomínio para haver o crédito condominial e não o trabalhista, não sendo observado o princípio da congruência. Assim o imóvel não poderá ser adquirido livre de dívidas propter rem. Requer a anulação da decisão monocrática, sob o argumento de que não está o relator autorizado a decidir o recuso monocraticamente, por caber ao Órgão Colegiado a sua apreciação. Outrossim, conforme já repisado nas decisões objeto de impugnação, **malgrado tenha sido a demanda proposta pelo condomínio ora agravante, em seu curso, houve concurso**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**de credores sobre o produto da arrematação e os créditos com preferência legal terão prioridade na satisfação, no caso o trabalhista, o qual prevalece inclusive, sobre o tributário, como previsto pelo art. 186 do CTN com a redação da LC 118/05**, no sentido de que 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 acidente de trabalho, na forma da jurisprudência da Corte Superior. A penhora do presente crédito trabalhista se encontra registrada, conforme se extrai do index 229 dos autos principais. Pois bem, nessa linha de entendimento, foram proferidas as decisões monocráticas, ora impugnadas, conforme teor dos trechos acima colacionados, não assistindo razão à inconformidade recursal, visto que apreciada a matéria posta em sede recursal, pretendendo o agravante revolver novamente o que já foi analisado, pelo que mantenho as decisões monocráticas por seus próprios fundamentos, submetendo ao Colegiado. A propósito, além de todo o exposto, o julgamento monocrático encontra respaldo no teor do julgamento do REsp 1152218/RS, de relatoria do ilustre Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 7 de maio de 2014. Precedentes citados: ( AgInt no AREsp n.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

1.612.917/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 14/8/2020.); ( AgInt no REsp n. 1.869.435/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 22/10/2020.) Desprovisamento do Agravo de Instrumento, restando prejudicado o Agravo Interno.

(TJ-RJ - AI: 00509308520218190000 202100265629, Relator: Des(a). NAGIB SLAIBI FILHO, Data de Julgamento: 09/12/2022, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/12/2022)

Portanto, sob a ótica da regra geral, a pretensão recursal seria procedente.

A tese aventada pelo Condomínio Jardim Europa em suas contrarrazões, contudo, desloca o eixo da discussão e impõe uma análise mais aprofundada e sistemática do ordenamento.

A Lei nº 8.009/90 instituiu a impenhorabilidade do bem de família como instrumento de proteção à moradia e à dignidade da pessoa humana. Contudo, o próprio legislador previu exceções a essa proteção, elencadas no art. 3º do referido diploma. Dentre elas, destaca-se a do inciso IV:

**Art. 3º, Lei nº 8.009/90.** A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...)

**IV** - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

A razão de ser desta exceção é clara: garantir a viabilidade financeira da coletividade (seja o Fisco, seja o condomínio), cujas receitas dependem da contribuição de todos os proprietários. Sem essa prerrogativa, a inadimplência de alguns poderia inviabilizar a prestação de serviços essenciais a todos os demais.

No caso dos autos, a penhora e a consequente arrematação do imóvel só foram possíveis por força dessa exceção, que favorece o credor condominial. O crédito trabalhista, por si só, não teria o poder de afastar a proteção do bem de família para satisfazer sua pretensão.

Surge, então, a questão fundamental: é justo e juridicamente coerente que um credor (trabalhista), que não poderia executar o bem, se beneficie do produto de sua alienação com primazia sobre o único credor (condominial) que a lei autorizou a fazê-lo?

A resposta é negativa.

Permitir tal inversão seria criar um paradoxo no sistema: a exceção legal, criada para proteger o credor condominial, acabaria por beneficiar, com prioridade, um terceiro credor que não era por ela albergado. A execução, que só se tornou viável pelo privilégio do condomínio, não pode ter seu resultado primário destinado a outrem.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

A preferência do crédito condominial, neste caso excepcionalíssimo, não viola a regra geral, mas decorre de uma ponderação de valores que prestigia a finalidade da norma e a coerência do sistema.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER DO RECURSO E, NO MÉRITO, NEGAR-LHE PROVIMENTO**, para manter a decisão agravada em seu resultado prático, reconhecendo, no caso concreto, a preferência do crédito condominial sobre o crédito trabalhista, em razão de o produto da execução ser oriundo da arrematação de bem de família, cuja penhora somente foi possível pela exceção contida no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

Relator

