



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030150-56.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RODIN e Interessada ADRIANA RODRIGUES DE LUCENA - ADMINISTRADORA JUDICIAL, é agravado EMPARSANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2030150-56.2025.8.26.0000

Agravante : Condomínio Edifício Rodin.
Advogado : Alvaro Fumis Eduardo.
Interessada : Adriana Rodrigues de Lucena - Administradora Judicial.
Advogada : Adriana Rodrigues de Lucena.
Agravado : Emparsanco S/A.
Comarca: Santo André
Voto nº 22153

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. Crédito constituído após o pedido de recuperação judicial e antes da decretação da falência. Natureza extraconcursal. Inaplicabilidade da suspensão prevista no art. 99, V, da Lei 11.101/2005. Possibilidade de execução autônoma. Os encargos condominiais vencidos após o pedido de recuperação judicial e antes da decretação da falência da devedora assumem natureza extraconcursal, nos termos do art. 84, III, da Lei nº 11.101/2005. Por não se sujeitarem ao plano de recuperação nem à habilitação no juízo da falência, tais créditos podem ser executados de forma autônoma, inclusive com atos constritivos, desde que não haja afronta à ordem de liquidação dos bens. Inaplicabilidade, na hipótese, da suspensão prevista no art. 99, V, da lei acima indicada. Precedentes do E. STJ. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, sem pedido liminar, interposto pelo exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RODIN contra a r. decisão de fl. 283, proferida em *ação de execução de título extrajudicial por quantia certa (taxa condominial)*, movida contra a empresa EMPARSANCO S/A, que suspendeu a execução em razão da falência da executada, nestes termos:

“Vistos.

Nos termos da sentença exarada pela 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP (fls. 265/273), foi decretada a falência da executada Emparsanco S/A. Assim, conforme previsão do art. 99, V, da Lei 11.101/05, determino a suspensão da presente execução.

Proceda a serventia o necessário.

Intime-se.”

Aduz o condomínio credor que a r. decisão que determinou a

suspensão do feito em razão da falência da devedora, fundamentando-se no art. 99, V da Lei 11.101/05, contraria a legislação vigente, em especial, porque a execução se funda em inadimplemento de despesas condominiais, com natureza *propter rem*. Alega que o imóvel penhorado é um apartamento residencial, o que, portanto, afastaria qualquer alegação de que a sua penhora importaria em ofensa à sua atividade empresarial. Aponta que o E. STJ possui entendimento uníssono quanto à inaplicabilidade dos artigos 49 e 99 da Lei de Falências para as execuções de despesas condominiais, citando, ainda, jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça. Dessa forma, pede que o recurso seja provido para reformar a r. decisão de fls. 283, para o fim de se determinar o prosseguimento do feito, sem qualquer suspensão.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 8/9).

Contraminuta (fls. 39/44).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de ação de *execução de título extrajudicial por quantia certa*, referente a taxas condominiais devidas pela agravada, sobre o imóvel localizado na Rua da Fonte, nº 77, apartamento nº 84, Jardim Bela Vista, Santo André/SP, de matrícula nº 85.343 (fls. 57/61 – origem), referentes ao período de 01/09/2020 a 01/01/2022, totalizando R\$ 12.428,15 na data da propositura da ação (planilha às fls. 4/6 – origem).

Em exceção de pré-executividade (fls. 73/87 – origem), a ora agravada informou que apresentou, em 27/02/2015, pedido de recuperação judicial, sendo posteriormente homologado o plano apresentado, de forma que a competência para processar a presente execução seria do juízo da recuperação judicial. A exceção foi rejeitada e a execução seguiu com a penhora de bens da devedora (fls. 150 – origem). Porém, após a impugnação à penhora ser rejeitada pelo Juízo *a quo*, esta C. Câmara reformou aquela decisão, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2209773-85.2022.8.26.0000, acolhendo a impugnação da executada, entendendo que a competência para decidir sobre atos constritivos

dos bens da empresa executada seria do juízo em que se processava o pedido de recuperação judicial.

Oficiado o Juízo em que se processava a recuperação judicial, quanto ao decidido por esta C. Câmara no Agravo de Instrumento nº 2209773-85.2022.8.26.0000, a MM. Juíza da 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo informou que não via óbice na efetivação da penhora de imóvel da devedora pelo Juízo *a quo*, visto que as taxas condominiais aqui discutidas se referem a crédito extraconcursal e de natureza *propter rem* (fls. 186 – origem). Assim, seguiu-se a execução, sendo averbada na matrícula do imóvel a penhora (fls. 240/251 – origem).

Contudo, sobreveio a informação nos autos de que o juízo da 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, responsável pelo processo de recuperação judicial nº 1003916-60.2015.8.26.0564, decretou a falência da executada em 19/08/2024, de modo que, o Juízo 'a quo' determinou a suspensão da execução (fl. 283 – origem), decisão contra a qual agora se insurge o condomínio exequente.

Pois bem.

A execução versa sobre a cobrança de encargos condominiais referentes ao período de 01/09/2020 a 01/01/2022, ou seja, **posteriores ao pedido de recuperação judicial (formulado em 2015) e anteriores à decretação da falência (em 19/08/2024).**

Nesse sentido, consoante a interpretação sistemática da Lei nº 11.101/2005 e a jurisprudência do E. STJ, tem-se que os créditos constituídos após o pedido de recuperação judicial e antes da decretação da falência assumem, com esta, **natureza extraconcursal**, por se tratar de despesas necessárias à administração do ativo.

E conforme o entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema 1051** dos Recursos Repetitivos: “*Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada*”

pela data em que ocorreu o seu fato gerador.” (REsp nº 1843332/RS, 1842911/RS, 1843382/RS, 1840812/RS e 1840531/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 09/12/2020.)

Nesse sentido, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO FALIMENTAR. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES.

1. As despesas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de quebra, enquadram-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito de natureza extraconcursal. Precedentes.

2. A Terceira Turma do STJ, em recente julgamento do REsp n. 2.002.590/SP (pendente de publicação), firmou entendimento no sentido de que as taxas condominiais apenas se submetem à habilitação de crédito quando se tratar de específica hipótese de recuperação judicial e tão somente com relação aos valores cujos fatos geradores são anteriores ao processo recuperacional, de modo a adequar referidas cobranças ao entendimento firmado no Tema n. 1.051/STJ: "Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador".

3. Tal entendimento, contudo, não socorre a agravante, visto que, no mesmo julgado, foi mantido o entendimento de que serão extraconcursais os créditos atinentes às despesas condominiais com relação a empresas submetidas ao processo falimentar, hipótese dos autos, pois a própria parte destaca que "teve sua falência decretada e não exerce mais suas atividades empresariais".

Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.131.908/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.) - grifamos

E mais recentemente:

“A submissão ou não do crédito titularizado pelo condomínio à recuperação judicial será definida com base unicamente no corte temporal estabelecido no art. 49 da LREF. Assim, os créditos condominiais posteriores ao pedido de recuperação, e, por conseguinte, considerados extraconcursais, não se submetem à suspensão da execução” (AgInt no AREsp 2.207.196/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 26/02/2024, DJe 29/02/2024).

Logo, tratando-se de crédito extraconcursal, não se aplica à espécie a suspensão prevista no art. 99, V, da Lei de Recuperação e Falência, tampouco se exige sua submissão ao juízo universal da falência. A jurisprudência autoriza a sua execução autônoma, justamente em razão de não estar sujeito ao concurso de credores.

Destaca-se, ademais, que o juízo da recuperação, antes da convolação, já havia autorizado a penhora do imóvel objeto da cobrança (fls. 186 – origem), que foi regularmente averbada (fls. 240/251 – origem), sem qualquer impugnação por parte da massa.

Portanto, ausente prejuízo à liquidação ordenada dos ativos ou violação à *par conditio creditorum*, impõe-se o prosseguimento da execução, em respeito à natureza extraconcursal do crédito.

Nesse sentido, o entendimento recente deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Dívida de natureza 'propter rem', cuja função é assegurar a conservação dos bens – Crédito extraconcursal relativo às despesas com administração do ativo (art. 84, III, da Lei nº 11.101/2005) Suspensão da execução afastada, com determinação de regular prosseguimento – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2249105-25.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 30/01/2024)

Não é demais lembrar que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem*, destinadas à conservação e funcionamento adequado do edifício, beneficiando não apenas os condôminos adimplentes, mas também a coletividade e a própria massa falida, enquanto titular da unidade.

No caso de imóvel pertencente à falida, a omissão no adimplemento transfere injustamente aos demais condôminos o ônus da manutenção, comprometendo o equilíbrio da coletividade.

Por essa razão, mostra-se legítimo e juridicamente coerente que tais débitos ora executados, especialmente esses constituídos após o pedido de recuperação judicial e anteriores à decretação da falência, sejam classificados como extraconcursais e passíveis de execução autônoma, independentemente de habilitação no juízo falimentar, sob pena de sacrificar desproporcionalmente os demais condôminos e comprometer a integridade do patrimônio comum.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora