



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000315716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016831-40.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS, é apelado LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 17 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 25.254

Apelação Cível nº 1016831-40.2021.8.26.0562

Apelante: Condomínio Rossi Mais Santos

Apelado: Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Santos

APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS.
OBRIGAÇÃO DE NATUREZA "PROPTER REM" QUE
DEVE SER CONSIDERADA CRÉDITO
EXTRACONCURSAL

I. Caso em Exame versa sobre a declaração de que os débitos condominiais se tratam de crédito concursal, devendo a Exequente se habilitar no processo de recuperação judicial.

II. A questão em discussão consiste em determinar se as despesas condominiais, de natureza propter rem, são consideradas créditos extraconcursais e, portanto, não se sujeitam à recuperação judicial.

III. Razões de Decidir: As despesas condominiais são consideradas créditos extraconcursais, conforme o art. 84, III, da Lei nº 11.101/2005, e não se submetem à recuperação judicial. A jurisprudência do STJ, consolidada no Tema 1.051, não se aplica ao caso, pois trata de créditos cuja concursalidade é definida pelo fato gerador, o que não abrange as despesas condominiais.

IV. Tese de julgamento: 1. Despesas condominiais possuem natureza extraconcursal e não se sujeitam à recuperação judicial. 2. Inaplicabilidade do Tema 1.051 do STJ às despesas condominiais.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Condomínio Rossi Mais Santos, contra a sentença de fls. 571/572, da lavra do MM. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos, proferida nos autos da ação executiva de débitos condominiais, promovida em face de LIEPAJA Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A ação foi julgada extinta sem resolução do mérito nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo extinto do processo com fundamento no artigo 485, VI, do CPC, aplicado por extensão”.

A sentença foi disponibilizada no Dje de 06/08/2024 (fls. 574).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido às fls. 666/668 e complementado às fls. 674/676, após decisão de fls. 671. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado nos termos do art. 1.007, §3º, do CPC.

O Exequente requer a reforma da sentença. Alega, em breve síntese, que deve ser afastada a declaração dos débitos condominiais vencidos até 19/09/2022, como crédito concursal, pois configura “*violação ao princípio da segurança jurídica*”, não se sujeitando o débito objeto dos autos aos efeitos da recuperação judicial, devendo-se ser afastada a obrigação de habilitação no juízo falimentar.

Assevera que a obrigação é dotada de natureza *propter rem*, por conta de ser oriunda de débito condominial, observando-se que o processo de recuperação judicial não exonera o condômino de concorrer para o rateio das despesas destinadas à manutenção e conservação do condomínio, ou seja, não se submete a suspensão de que cuida o artigo 6º da Lei 11.101/05, pugnando pelo prosseguimento da execução, invocando o artigo 84, III do mesmo diploma falimentar.

A Executada, por sua vez, apresenta contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso, conforme fls. 599/607.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Respeitado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso comporta acolhimento.

Isto, porque, a sentença guerreada se deu sem observância do art. 84, III, da lei de regência da matéria, que dispõe sobre a extra-concursalidade do tipo de crédito objeto da demanda, de natureza *propter rem*, para o caso de despesas de administração.

No caso em comento, com razão, o Apelante, pois, consoante disposto no art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/05:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, os relativos a:

III – despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência;

Nesse sentido, as despesas condominiais, necessárias à administração do próprio imóvel, possuem natureza extraconcursal, o que impede que se submetam à recuperação judicial.

Ainda que dúvidas pudessem surgir a partir da leitura do dispositivo em referência, e ainda que haja nesta Corte Estadual residual dissenso sobre o tema, fato é que a jurisprudência já pacificou o entendimento no sentido de que despesa condominial é *“despesa necessária à administração do ativo”*.

Corroborando o exposto, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já se debruçou sobre a matéria. Vejamos:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. POSTERIOR FALÊNCIA DA ORA RECORRENTE. TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À FALÊNCIA QUE SE REFEREM À MANUTENÇÃO DA COISA. NATUREZA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE OS CRÉDITOS ATRIBUÍDOS À MASSA FALIDA. IMPOSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS. CARÁTER EXTRACONCURSAL. ENTENDIMENTO DOMINANTE NESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A atual jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão determinada pelo art. 99 da Lei de Falências.

Precedentes.

3. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1646272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 30/04/2018).

Nesse sentido, colaciono caso análogo recente em que tive a oportunidade de relatar, em consonância com Superior Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Determinação para que o exequente faça adequação do pedido às condições do plano aprovado pelos credores na recuperação Judicial da empresa Agravada, uma vez que se entendeu pela subsunção do caso à hipótese da tese fixada no recurso especial julgado como representativo de controvérsia, **Tema 1.051, em que O Superior Tribunal de Justiça definiu que a concursabilidade do crédito é definida pelo fato gerador (REsp n.º 1.840.531/RS). Insurgência subsistente, porquanto os créditos oriundos de despesas condominiais não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos da própria lei de regência, a teor do art. Artigo 84, III, da Lei nº 11.101/2005. Inaplicável à tese fixada no Tema 1.051/STJ. Decisão que deve ser reformada para que a execução prossiga, por não estarem sujeitos à recuperação judicial os créditos inadimplidos.** RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2283365-65.2022.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2023; Data de Registro: 16/05/2023)

Na mesma toada, colaciono outros julgados proferidos por esse Egrégio Tribunal:

Agravo de instrumento. **Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais.** Exceção de pré-executividade. Executada que alega ter sido homologado plano de recuperação judicial que impediria o prosseguimento da ação. Impossibilidade. **O crédito perseguido pelo Agravado possui natureza propter rem, o que torna a dívida de caráter extraconcursal, a qual não se submete à recuperação judicial.** Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2090659-60.2019.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2019; Data de Registro: 30/08/2019)

“Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. **Devedora em recuperação judicial. Crédito condominial, que por ser "propter rem" tem natureza extraconcursal. Não sujeito à recuperação judicial. Despesas que se destinam à própria conservação da coisa. Artigo 84, III, da Lei nº 11.101/2005.** Extinção da execução rejeitada. Manutenção da decisão agravada. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2043406-76.2019.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2019; Data de Registro: 26/03/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EXECUTADA. DECISÃO QUE DEFERIU O PROSSEGUIMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL DA AGRAVANTE. INCONFORMISMO. CRÉDITO NÃO SUJEITO À SUSPENSÃO DO PROCESSO. PRIORIDADE DE RECEBIMENTO. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA "PROPTER REM" CONSIDERADO CRÉDITO EXTRACONCURSAL, QUE NÃO SE SUBMETE À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO. A cobrança de crédito decorrente de despesas condominiais inadimplidas não deve ser suspensa, bem como o credor não deve habilitar seu crédito na recuperação judicial. A dívida condominial está elevada à categoria de crédito extraconcursal, pois se cuida de despesa com administração da própria coisa e não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial. Como consectário lógico, perfeitamente cabível a penhora do imóvel.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2110780-12.2019.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2017; Data de Registro: 10/06/2019)

“DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NATUREZA "PROPTER REM" DA OBRIGAÇÃO. CRÉDITO EXTRACONCURSAL NÃO SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL, POR SE TRATAR DE DESPESA COM ADMINISTRAÇÃO DO ATIVO (LEI Nº 11.101/2005, ART. 84, III). 1. O crédito condominial, por ser "propter rem", tem natureza extraconcursal, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial. É que a despesa condominial visa a manutenção do próprio condomínio, não podendo se submeter ao plano de recuperação judicial do devedor onerando terceiros, os demais condôminos, que terão que suprir a cota de inadimplência de outrem. 2. Incabível a declaração de essencialidade de valores em dinheiro, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei Nº 11.101/2005, somando-se ao fato do débito condominial ser extraconcursal, sendo de rigor a manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido, com observação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2033110-92.2019.8.26.0000; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2017; Data de Registro: 14/05/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EXECUTADA. DECISÃO QUE AFASTOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. INCONFORMISMO. CRÉDITO NÃO SUJEITO À SUSPENSÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO. PRIORIDADE DE RECEBIMENTO. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA "PROPTER REM" CONSIDERADO CRÉDITO EXTRACONCURSAL, QUE NÃO SE SUBMETE À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO. A execução de título extrajudicial de crédito decorrente de despesas condominiais não deve ser suspensa, bem como o exequente não deve habilitar seu crédito na recuperação judicial. A dívida condominial está elevada à categoria de crédito extraconcursal, pois se cuida de despesa com administração da própria coisa e não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2068110-56.2019.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2019; Data de Registro: 12/04/2019)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim sendo, estando embasado o recurso na lei de regência da matéria e não se subsumindo o caso dos autos à hipótese da tese fixada pelo STJ no recurso especial repetitivo Tema 1.051, a sentença merece ser reformada para prosseguir a execução.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

Em razão da inversão do julgado, necessária a redistribuição da sucumbência, devendo a Executada arcar com as custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do patrono do Exequente, no importe de 15% (quinze por cento) do valor do débito atualizado, a teor do art. 85, §2º do CPC.

L. G. Costa Wagner

Relator