



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314115

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2128927-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS, são agravados ABADIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ABEGUAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ABSIRTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ACALIFA EMPREENDIMENTOS S/A, ACAUÃ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ACER PARTICIPAÇÕES S/A, AGLAONEMA EMPREENDIMENTOS S/A, AISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALCEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALDROVANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALIBERTI EMPREENDIMENTOS S/A, ALPEN HAUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, ALPEN HAUS NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS S.A., ALTEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, AMÉRICA PIQUERI INCORPORADORA S/A, AMÉRICA PROPERTIES LTDA, ANABI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A, ANFRISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANIENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANIGRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANLOGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANONA EMPREENDIMENTOS S/A, ANTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, APIDANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, APOLDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ARDISIA EMPREENDIMENTOS S.A, ARETUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ARGENTEA EMPREENDIMENTOS S/A, ASMISCADA EMPREENDIMENTOS S/A, ASOPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ASTIR ASSESSORIA TECNICA IMOBILIARIA E PARTICIPACOES LTDA, ATROMEIA EMPREENDIMENTOS S/A, AVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE - AVINON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BACEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BELINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BELISÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BISIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA, BITINIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BOUVARDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BRESBE EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BRUMALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BRUTIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BUCARAMANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CABIMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (ROSSI), CAERULEA EMPREENDIMENTOS S/A., CALAMINTA EMPREENDIMENTOS S/A,

CALIANDRA INCORPORADORA LTDA, CAPITAL ROSSI GERENCIADORA LTDA, CAPITAL ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA, CARIMBOSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, CARINIANA EMPREENDIMENTOS S/A, CARTAMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CARTÁTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CARTAXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, CATARANTUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CEFISSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELENI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CENTELA EMPREENDIMENTOS S/A, CERESSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CERTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CHANTILLY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CHEFLERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CHILODUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CIANUS EMPREENDIMENTOS S/A, CICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, CINARA EMPREENDIMENTOS S/A, CLIMENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CLUBE TUIUTI EMPREENDIMENTOS S/A, COLORATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, FLORENÇA PARTICIPAÇÕES S.A, CONSOLDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, COREOPISIS EMPREENDIMENTOS S/A, COSTA SÃO CAETANO EMPREENDIMENTOS S/A, CUMBRIA EMPREENDIMENTOS I M O B I L I A R I O S LTDA, DACIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DAMIANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DANGILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DIANTUS EMPREENDIMENTOS S/A, DIJON RDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, DIOMEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DIPLADENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DOUBS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ROSSI), DRANCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DRIOPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DUARTE-EDIFÍCIO VILA BOA VISTA LTDA, EITORFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ELIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ROSSI), EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS JAGUARE SPE LTDA, ENIPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ENTREVERDES URBANISMO S/A, ERIMANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ESCABIOSA EMPREENDIMENTOS S/A, ESCALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, ESEPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, ESTRUMOSA EMPREENDIMENTOS S/A, ETÓLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A, FLORENÇA PARTICIPAÇÕES S/A, FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, FURANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GALERIA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, GARDEN UP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA., GARDEN UP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA, GIRASSOL INCORPORADORA S/A, GLINDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTD A, GUAIPIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, HELICÔNIAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTD A, HIBRIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, IBERIDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD A, IBERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, IDEAL MATÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTD A., IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, INDRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, IPOMOE A EMPREENDIMENTOS S/A, JARDIM DAS MARGARIDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, JETIRANA EMPREENDIMENTOS S.A., LACIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, LACRIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD A, LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A., LINANIA EMPREENDIMENTOS S/A, LINUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, LONDRES EMPREENDIMENTOS S/A, LONICERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, SPE - MACHQUES EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A., MAINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, MALMEQUER EMPREENDIMENTOS S/A, MANSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, MATIOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, MESSINA INCORPORAÇÃO SPE LTD A, MINCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A ROSSI, MINULO EMPREENDIMENTOS S/A, NENUFAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, NEPETA EMPREENDIMENTOS S/A, NICANDRA EMPREENDIMENTOS S/A, NICURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, NIDUS EMPREENDIMENTOS S/A, NIEVRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, OELDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A., ORQUÍDEA INCORPORADORA LTD A, PACINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, PANAQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, PERPÉTUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A., PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A, PIPER EMPREENDIMENTOS S.A., PIRACANTA EMPREENDIMENTOS S/A, PIRNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, PRELUDE EMPREENDIMENTOS S/A, PRUNUS EMPREENDIMENTOS S/A, RANIONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., RCV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, RECREIO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTD A, RISARALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTD A, ROSSI AMÉRICA GERENCIADORA LTD A, ROSSI CONSULTORIA DE IMOVEIS ARACAJU LTD A, ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTD A., ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTD A, ROSSI MONTANTE INCORPORADORA S/A, CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A, ROSSI OSCAR PORTO INCORPORADORA LTD A, ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTD A, ROSSI S/A, ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, RRTI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTD A, RUBRUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, SALMIANA EMPREENDIMENTOS S/A, SAMBRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A, SANDALO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTD A, SANTA ADELVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD A - SPE, SANTA

AGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA ALFREDA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA AMANDA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA APOLÔNIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA AURORA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA BELINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA CASSILDA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA CELESTINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA CORDELIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SANTA DIONISIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA EMERECIANA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA ESPERANÇA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA EUFROSINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA FIDELMIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA FLAVIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA FRANCISCA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA GENOVEVA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA GIANA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA HUMBELINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA IZA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANTA MANUELA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA MARGARETE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA MATILDA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA MELANIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA NARCISA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA NATALIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA NINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA ODILIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANTA OLGA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA QUILÔNIA
PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, SANTA RUTH
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA SABINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA SILVIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA SOFIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE, SANTA SUSANA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, SANTA TEODATA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA ZENAIDE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ANATOLIO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ANGELO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ARTEMIO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SANTO EDUARDO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO EGIDIO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ERASMO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANTO ESTANISLAU
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ESTEVÃO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANTO EVARISTO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO HUMBERTO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO ILDEFONSO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SANTO INACIO

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO INDALECIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTO URIEL
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO BASILIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO BENILDO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO BERTINO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO BRAULIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CAEMON
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CESARIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CONSTANTINO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SÃO CORNÉLIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CRISANTO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CRISPIM
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO CRISPINIANO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO FIACRE
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SÃO FIDELIS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO GERONCIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO GONZALO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO HIPOLITO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, SÃO MANCIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO MÁRIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO MARTIM
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO MAURICIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO MUCIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO NICODEMUS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SÃO RAIMUNDO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO RAMIRO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO REMIGIO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO SEVERINO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO TEODORICO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO TEOFILO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SÃO TRANQUILINO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SARAPÓ
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SARRE EMPREENDEIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA, SEINA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
SINUATUM EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SOACHA
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE ACCORDES DO HORTO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE ACCORDES
JABOTIANA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE
ACCORDES UNIVERSITÁ EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA,
SPE ALTO BOA VISTA EMPREENDEIMENTO IMOBILIÁRIO, SPE ARQUI
FAROLANDIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE
CONDOMINIO BOULEVARD GUSTAVO DANTAS EMPREENDEIMENTOS
IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE CONDOMÍNIO JARDINS DA FRANÇA LTDA,
SPE CONDOMÍNIO RECANTO ÁRVORES LTDA, SPE CONDOMÍNIO VILA
DAS ARTES LTDA, SPE ESTAÇÃO NORDESTE EMPREENDEIMENTOS
IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE JUCA SAMPAIO EMPREENDEIMENTOS
IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE PARQUE SEMENTEIRAS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE PIER

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE QUADRA CINCO
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE QUADRA DOIS
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE QUADRA TRÊS
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE SANCHO LOTE DOIS
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, SPE VILAS DA ARUANA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS "T" LTDA, TADORNA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TAINACAM
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TAURANGA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., TESSALIA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TEUTRÂNIA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, TIEZE
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS, TROMBETA EMPREENDIMIENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA., TÚNICO EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA, VELBERTE EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VENDEIA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VICENÇA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VILLA FLORA
HORTOLANDIA EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VISNAGA
EMPREENDIMIENTOS S/A, VITIS EMPREENDIMIENTOS S/A, ZADOQUE
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ZARAZA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CITERO EMPREENDIMIENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, VICHY EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA, SANTO IRINEU EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SANTA
MAURA EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CICONIA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA MARIANELA
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, EQUINACIA
EMPREENDIMIENTOS S.A., CRIMISO EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA – SPE, CAROBA EMPREENDIMIENTOS S.A., ABROTANO
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ROSSI RESIDENCIAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SÉRGIO SHIMURA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32208

A.I. nº 2128927-13.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)

Agravante: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS

Agravadas: ABADIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS

Interessados: Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial (Administrador Judicial), Município de São Paulo, Estado de São Paulo e União Federal - PRFN

Juiz: Dr. MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN

Autos de origem nº 1101129-56.2022.8.26.0100

DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS contra a decisão que classificou os débitos condominiais anteriores ao deferimento da recuperação judicial como concursais, obstando o levantamento de valores em execuções individuais.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar se os débitos condominiais constituídos antes do pedido de recuperação judicial devem ser considerados créditos extraconcursais ou concursais.

III. Razões de Decidir. A recuperação judicial tem procedimento específico, e o art. 49 da Lei nº 11.101/2005 não prevê a extraconcursalidade das despesas condominiais vencidas antes

do pedido de recuperação judicial. A jurisprudência desta Corte entende que débitos condominiais anteriores à recuperação judicial são créditos concursais, não gozando de privilégio no recebimento.

IV. Dispositivo. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS contra a r. decisão que decidiu pela concursalidade dos débitos condominiais existentes antes do deferimento da recuperação judicial, e proibiu o levantamento de valores em execuções individuais (fls. 71.924/71.942 do processo de origem).

O recorrente sustenta, em resumo, que está sendo impedido de prosseguir com o recebimento de seus créditos nas execuções individuais. Diz que, quando do ajuizamento das execuções de débitos condominiais, este Tribunal e diversos outros decidiram em casos análogos que as despesas condominiais constituem obrigação “propter rem”, que oneram a própria coisa, sendo o rateio das despesas necessário para a manutenção do condomínio e viabilidade do ambiente coletivo.

Por consequência, enquadrando-se no conceito de crédito extraconcursal, não se sujeita aos efeitos da recuperação no juízo falimentar, conforme dispõe o artigo 84, III da Lei 11.101/2005.

Segundo o agravante, a mudança do

entendimento jurisprudencial sem a necessária modulação dos seus efeitos, viola a segurança jurídica e o devido processo legal.

Pede, assim, que se “*permita o prosseguimento de todas as execuções de cotas condominiais ajuizadas antes ao deferimento da recuperação judicial, aplicando-se a jurisprudência predominante quando do ajuizamento das execuções (cotas condominiais são crédito de caráter extraconcursal), afastando os efeitos da decisão atual do Superior Tribunal de Justiça, que deverá ser aplicado somente em casos posteriores à decisão no REsp n. 2.002.590/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023, como medida de justiça! Requer, ainda, seja autorizado o levantamento dos valores devidos a título de pagamento das cotas condominiais nas diversas execuções ajuizadas e, após o pagamento do débito propter rem, o saldo remanescente seja enviado para os autos da recuperação judicial*” (fls. 19).

Indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 193/194), sobrevieram resposta recursal e manifestação da Administradora Judicial (fls. 217/230 e fls. 356/363).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento parcial do recurso, na parte em que comporta conhecimento (fls. 347/353).

Houve oposição ao rito de julgamento virtual (fls. 192).

É o relatório.

Julgamento virtual. Apesar da oposição ao julgamento virtual, é preciso considerar a garantia constitucional da “razoável duração do processo” (art. 5º, LXXVIII, CF, c.c. art. 4º, CPC) e a ausência de prejuízo às partes, tendo em vista o descabimento de sustentação oral. Dessa forma, contando com a cooperação das partes e de seus nobres Advogados, o presente recurso é de ser julgado em sessão virtual.

No caso, cabe ainda destacar que não se cuida de agravo de instrumento versando sobre *tutela provisória*, circunstância a afastar o pedido de sustentação oral (art. 937, VIII, CPC).

Débitos condominiais. Depreende-se dos autos que, em 19/09/2022, a ora agravada ROSSI RESIDENCIAL S/A e outras 313 empresas, integrantes do “GRUPO ROSSI”, apresentaram pedido de recuperação judicial (fls. 01/67 dos autos de origem).

O MM. Juízo “a quo”, em 29/09/2022, deferiu o processamento da recuperação judicial, em consolidação processual de todas as empresas do GRUPO ROSSI (fls. 24093/24118 do processo de origem).

Em 07/12/2023, foi homologado o plano de recuperação judicial e concedida a recuperação judicial à ROSSI RESIDENCIAL, **excetuando** as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação (fls. 67948/68007, origem).

Quanto aos débitos condominiais, o MM. Juízo da recuperação decidiu que são sujeitos à recuperação judicial os débitos condominiais constituídos anteriormente ao ajuizamento do feito, nos termos do art. 49 da Lei nº 11.101/2005. (fls. 71924/71942, origem).

Diante deste quadro, o recurso não comporta provimento.

Releva mencionar que a recuperação judicial tem procedimento e finalidades específicos. No caso, o condomínio agravante discute a natureza de débitos condominiais existentes antes do deferimento da recuperação judicial das agravadas.

Apesar de a obrigação ser de natureza “propter rem”, devida em razão da existência do próprio imóvel, é certo que no regime da recuperação judicial, o art. 49, Lei nº 11.101/2005 (LRJ) não prevê a extraconcursalidade das despesas condominiais vencidas antes da apresentação do pedido de recuperação judicial.

Em outros termos, a despesa condominial já constituída, não estando elencada no rol de créditos extraconcursais do art. 49, §3º, LRJ, é de ser tratada como concursal.

De conseguinte, não deve haver privilégio no seu recebimento, sob pena de contrariedade aos princípios e objetivos da recuperação judicial.

Neste sentido, a jurisprudência desta Corte tem

firmado entendimento no sentido de que se trata de crédito **concurisal** e, portanto, submetido à recuperação judicial.

“Falência. Decisão que indeferiu pedido de credor quirografário para que lhe fossem conferidas unidades condominiais da massa falida como dação em pagamento. Agravo de instrumento do credor. Pretensão que viola a "par conditio creditorum", a ordem legal de pagamentos do art. 83 e o procedimento do art. 111, ambos da Lei 11.101/2005. Tratamento paritário entre credores que é uma das pedras angulares do direito concursal. Credor que admite, em sua minuta recursal, que o que busca é sua diferenciação em relação aos outros titulares de créditos. De resto, o crédito por despesas condominiais, se vencidas anteriormente à quebra, não goza de qualquer privilégio decorrente de, em sua gênese, ter natureza "propter rem". Manutenção da decisão agravada. Agravo de instrumento desprovido” (Agravo de Instrumento 2150814-97.2017.8.26.0000; Rel. Des. CESAR CIAMPOLINI, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; j. 29/11/2017).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – FALÊNCIA – Insurgência contra decisão que Indeferiu pedido de levantamento de valores referentes a cotas condominiais e honorários advocatícios de sucumbência, formulado por Condomínio credor – Cotas condominiais antecedentes ao decreto da quebra – Crédito concursal, que deverá ser habilitado na falência, para pagamento conforme o art. 83 da Lei 11.101/2005 – Cotas condominiais vencidas após o decreto da falência – Crédito extraconcursal, cujo pagamento independe da homologação do quadro geral de credores – Pagamento precedente, que deverá observar a ordem

do art. 84 da Lei 11.101/2005 – Honorários advocatícios de sucumbência – Equiparação a crédito trabalhista, para fins de habilitação em falência – Crédito de natureza concursal, que deverá observar as regras do art. 83 da Lei falimentar – Entendimento consolidado no julgamento pelo STJ, do REsp nº 1.152.218 – RS, julgado para fins do art. 543-C, do CPC/1973 – Decisão reformada em parte - Recurso parcialmente provido” (Agravado de Instrumento 2062807-66.2016.8.26.0000, Rel. Des. CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; j. 13/03/2017).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - Insurgência contra decisão que suspendeu o feito por 180 dias – Recuperação judicial – Obrigação *propter rem* que onera a própria coisa – Direito real – Crédito extraconcursal - Crédito que não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial – Inadmissibilidade - Débito condominial constituído em data anterior ao decreto da recuperação judicial - Crédito condominial que não se enquadra nas exceções previstas no artigo 49 da Lei 11.101/05 – Sujeição aos efeitos da recuperação judicial – Manutenção da suspensão - Decisão mantida – Recurso desprovido” (Agravado de Instrumento 2220300-72.2017.8.26.0000, Rel. Des. CLAUDIO HAMILTON, 25ª Câmara de Direito Privado; j. 09/04/2018).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. EXECUTADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DO EXEQUENTE DE QUE O CRÉDITO NÃO ESTÁ SUJEITO À REGRA DO CONCURSO ENTRE OS CREDORES, IMPONDO ORDEM DE RECEBIMENTO DIFERENCIADA. TESE

AFASTADA. CRÉDITO QUE ESTÁ SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 49 E 84 DA LEI Nº 11.101/2005. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO INDIVIDUAL. RECURSO IMPROVIDO. No caso, os atos de execução individual promovidos para a satisfação do crédito pelo exequente não prevalecem após o início posterior da recuperação judicial da executada, pois todos os créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial, ainda que não vencidos, estão sujeitos a ela. Além disso, nos termos do art. 84 da Lei nº 11.101/2005, o crédito perseguido pelo exequente não é considerado extraconcursal e, portanto, não sujeito à exceção da regra do concurso que prevê privilégio na ordem de recebimento” (Agravado de Instrumento 2082785-58.2018.8.26.0000, Rel. Des. ADILSON DE ARAUJO, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 11/05/2018).

Aqui vale remarcar que as diretrizes da lei recuperacional vedam o tratamento diferenciado entre créditos da mesma natureza.

Quanto ao levantamento de valores, cumpre ressaltar que o agravante não especifica devidamente quais valores pretende levantar nas execuções individuais (se, por exemplo, seriam valores decorrentes de arrematações).

No pedido recursal, consta apenas que: *“Requer, ainda, seja autorizado o levantamento dos valores devidos a título de pagamento das cotas condominiais nas diversas execuções ajuizadas e, após o pagamento do débito propter rem, o saldo remanescente seja enviado para os autos da recuperação judicial”* (fls. 19).

Assim, nos moldes em que foi pedido, tratando-se de crédito concursal, não deve ser autorizada a liberação de eventuais valores constrictos nas execuções individuais de crédito relativo a débitos condominiais.

Sobremais, eventual entendimento jurisprudencial existente na data das proposituras das execuções individuais pelo condomínio agravante não vinculam o juízo da recuperação judicial que pode, inclusive, modificar seu próprio entendimento sem que isso configure a alegada “violação à segurança jurídica e ao devido processo legal”.

Em conclusão, fica mantida decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

SÉRGIO SHIMURA
Relator