



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000392683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2342763-06.2023.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante MASSA FALIDA DE CONSTRUTORA MOGNO LTDA. (MASSA FALIDA), é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAULICÉIA II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2342763-06.2023.8.26.0000

Agravante: Construtora Mogno Ltda (Massa Falida)

Agravada: Condomínio Residencial Paulicéia Ii

Comarca: Campinas - 1ª Vara Cível de Vila Mimosa (autos nº 1001375-97.2019.8.26.0084)

Juíza prolatora: Renata Vaitkevicius Santo André Vitagliano

EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUTADA QUE TEVE SUA FALÊNCIA DECRETADA - JUÍZO DA EXECUÇÃO QUE DETERMINOU A PENHORA DA UNIDADE GERADORA DO DÉBITO, DIZENDO SE TRATAR DE DÍVIDA PROPTER REM E EXTRACONCURSAL - DESCABIMENTO - COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA, A TEOR DO ART. 76 DA LRF - DECISÃO CASSADA COM DETERMINAÇÃO SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO, DEVENDO O CREDOR HABILITAR SEU CRÉDITO JUNTO AO JUÍZO FALIMENTAR

O fato dos débitos condominiais possuírem natureza propter rem e se constituírem créditos extraconcursais, não permitem o seu pagamento à margem do concurso falimentar.

AGRAVO PROVIDO

VOTO Nº 49848

Insurge-se o devedor executado contra a decisão que manteve a penhora sobre imóvel devedor de débito condominial por entender que em se tratando de dívida *propter rem*, de natureza extraconcursal, não se submeteria ao juízo universal da falência.

Em síntese, o agravante sustenta que a natureza extraconcursal do débito não autoriza a penhora do imóvel da massa falida, sendo necessária a submissão da constrição do imóvel ao juízo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2342763-06.2023.8.26.0000

universal, impondo-se a reforma da decisão atacada.

Recurso recebido com atribuição de efeito suspensivo e processado com contraminuta.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

O julgador de piso determinou a penhora de imóvel da massa falida na presente execução ao fundamento de se tratar de dívida *propter rem*, portanto, de natureza extraconcursal.

A decisão, contudo, não se sustenta, tendo em vista a decretação da falência da executada.

Cediço que, decretada a falência, a Lei de Recuperação Judicial e Falência (LRF) estabelece, em seu art. 76, a universalidade do juízo falimentar, garantindo-lhe competência exclusiva para decidir sobre os bens, interesses e negócios do falido, exceto quanto às demandas que tramitam na Justiça especializada, como demandas trabalhistas, fiscais e nas quais o falido figure como autor.

Essa denominada *vis attractiva* centraliza as decisões no juízo da falência, priorizando a arrecadação e liquidação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2342763-06.2023.8.26.0000

ativos para pagamento dos credores, em observância ao princípio do *par conditio creditorum*.

Em assim sendo, de todo irrelevante a natureza *propter rem* da obrigação. Ainda que se admita classificar como extraconcursal o crédito decorrente de inadimplemento de rateio condominial, é da competência do juízo falimentar decidir acerca da destinação dos valores arrecadados com a alienação dos bens que compõem a massa falida, cabendo exclusivamente ao juízo falimentar deliberar sobre o pagamento aos credores tendo por base os bens arrecadados, observada a ordem de classificação prevista no art. 83 da lei de regência, inclusive em relação aos denominados créditos extraconcursais (art. 84 da referida lei).

Dito em outras palavras, o fato dos débitos condominiais possuírem natureza *propter rem* e se constituírem créditos extraconcursais, não permitem o seu pagamento à margem do concurso falimentar. Em assim sendo, não há como prevalecer a determinação judicial de penhora do imóvel da massa falida. E, por outro lado, conforme dispõem os arts. 6º, caput e 99, V, ambos da lei de regência, após a decretação da falência, tanto as ações quanto as execuções movidas em face do devedor devem ser suspensas.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso para cassar a penhora incidente sobre o imóvel da falida e**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2342763-06.2023.8.26.0000

determinar a suspensão da presente execução, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto ao juízo falimentar.

ANDRADE NETO
Relator