



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414668

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027521-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2027521-12.2025.8.26.0000

Agravante: Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Condomínio Rossi Mais Santos

Comarca: Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que deferiu penhora sobre imóvel, nomeou perito avaliador e determinou apresentação de proposta de honorários. Executada agravante alega estar em recuperação judicial, sustentando ser de competência exclusiva do juízo recuperacional a decisão sobre classificação de créditos e destinação de bens. Afirma que o crédito executado seria concursal e estaria sujeito aos efeitos da recuperação. Requer extinção da execução e cancelamento da penhora. Matéria já decidida anteriormente nos autos da execução. Ausência de interposição do recurso cabível. Preclusão configurada. Inteligência dos artigos 505 e 507 do CPC. Crédito exequendo referente a despesas condominiais. Natureza extraconcursal. Inaplicabilidade das disposições da recuperação judicial. Entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça e por esta Corte. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31843

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santos, Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, às fls. 315 e 339 dos autos de ação de execução de título extrajudicial, que deferiu a penhora sobre imóvel objeto da matrícula nº 87.092 no 1º CRI de Santos, de propriedade da executada, nomeou perito avaliador e ordenou a intimação deste para apresentação de proposta de honorários.

Recorre a executada. Afirma estar em recuperação judicial, juntamente com outras sociedades empresárias integrantes do grupo econômico “Grupo Rossi”. Alega ser de competência exclusiva do juízo recuperacional a decisão acerca da classificação dos créditos e a destinação do patrimônio da recuperanda, conforme dispõe o artigo 6º da Lei nº 11.101/2005. Argumenta que de acordo com mais recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça, despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial são concursais, devendo ser pagas nos termos do plano de recuperação aprovado pela assembleia de credores e homologado em juízo. Sustenta que o próprio juízo recuperacional revisou sua posição acerca da concursabilidade de tais despesas. Menciona que a novação de todos os créditos concursais foi prevista na cláusula 7.2 do plano, cuja legalidade foi reconhecida por decisão homologatória. Sustenta a essencialidade do bem cuja constrição foi deferida. Requer seja reconhecida a competência do juízo recuperacional, a extinção da execução e o cancelamento da penhora, reformando-se a decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 168-169).

Manifestou a agravante oposição ao julgamento virtual (fl. 172).

Recurso processado sem resposta, decorrido em branco o prazo legal para apresentação de contraminuta (fl. 173).

É o relatório.

Anote-se, antes de tudo, que o julgamento virtual, além de imprimir celeridade maior ao processo, justifica-se pelo descabimento de sustentação oral no presente caso (artigo 937, inciso VIII, do Código de Processo Civil e artigo 146, parágrafo 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça) e pela inexistência de nulidade processual sem prejuízo.

Não merece acolhimento o inconformismo da executada agravante.

De início, constata-se que a questão acerca da concursabilidade do crédito exequendo e de sua eventual sujeição ao juízo recuperacional já foi resolvida em decisão anterior às agravadas, conforme se verifica à fl. 173 dos autos originais (ação de execução de título extrajudicial nº 1017295-93.2023.8.26.0562).

Como contra referida decisão não foi oportunamente manejado o recurso cabível, operou-se a preclusão, que impede a reapreciação da matéria, conforme estabelecem os artigos 505 e 507 do Código de Processo Civil. Neste sentido:

“Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Ajuizamento de recuperação judicial. Pedido de suspensão do feito. Alegações

suscitadas pela agravante já afastadas em decisões anteriores. Preclusão. Obrigação de natureza propter rem. Créditos não sujeitos à recuperação judicial. Precedentes desta Corte. Regular prosseguimento da execução. Recurso não conhecido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2126220-09.2023.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2023; Data de Registro: 20/07/2023);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INSURGÊNCIA SOBRE MATÉRIA DECIDIDA ANTERIORMENTE, SEM RECURSO. PRECLUSÃO OCORRIDA. RECURSO IMPROVIDO. No caso, se houve lesividade com a rejeição do pedido de extinção da execução para submeter o crédito do condomínio aos efeitos da recuperação judicial, emanou de decisão anterior, sem interposição de recurso. Logo, operou-se a preclusão sobre o tema”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2272935-93.2018.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/02/2019; Data de Registro: 02/02/2019).

Acrescente-se que o precedente jurisprudencial colacionado pela agravante (REsp 2002590/SP, j. em 12.09.2023) não representa o atual posicionamento do Superior Tribunal de Justiça. Confira-se, a título exemplificativo:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento jurisprudencial de que "as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, na classe dos créditos extraconcursais, em razão de estarem inseridas no conceito de 'despesas necessárias à administração do ativo', não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005" (AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024).

2. Agravo interno desprovido” (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.135.681/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJEN de 29/11/2024);

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SÚMULA 568/STJ.

- 1. Cumprimento de sentença.*
- 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.*
- 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.*
- 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, os créditos de natureza extraconcursal provenientes de despesas condominiais não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, de forma que não há falar em suspensão da sua execução para a preservação da empresa em recuperação. Precedentes do STJ.*
- 5. Agravo interno não provido” (AgInt no AREsp n. 2.631.404/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)*

Em suma, deve ser mantida a decisão recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora