

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO RIO DE JANEIRO
3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0010933-27.2023.8.19.0000
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ
AGRAVANTE: ANTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL
RELATORA: DES. MARGARET DE OLIVAES VALLE DOS SANTOS**

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial de cotas condominiais. Decisão agravada revogou decisão que havia suspenso o processo, atendendo a decisão do MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Cidade de São Paulo. Inconformismo do executado. Manutenção da decisão inquinada que se impõe. Os créditos de natureza extraconcursal, como os provenientes de despesas condominiais, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial. Precedentes do STJ. Entendimento no sentido de que a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, portanto, crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação ou suspensão. A suspensão da execução poderá ocasionar danos à administração do condomínio e, ainda que o crédito executado seja anterior ao pedido de recuperação judicial, há de se observar o que dispõe o §2º do art. 49 da Lei 11.101/2005. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº **0010933-27.2023.8.19.0000**, ACORDAM os Desembargadores que

compõem a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

É o relatório, passo ao voto.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da decisão que revogou decisão que havia suspenso a execução, considerando que o crédito cobrado nos autos se refere possui natureza extraconcursal, não se submetendo ao plano de recuperação.

Em suas razões, a parte agravante sustenta que a competência é do Juízo da Recuperação Judicial para determinar a concursalidade ou extraconcursalidade de um crédito, aduzindo que os débitos condominiais representam crédito concursais, devidamente listados à recuperação judicial.

Segundo o agravante, o crédito perseguido pelo agravado deve ser habilitado nos autos da recuperação judicial por se tratar de um crédito quirografário com fato gerador anterior ao dia 19 de setembro de 2022 – data do ajuizamento da Recuperação Judicial – nos termos do art. 49 da LFR.

Razão não assiste ao agravante.

Em relação à natureza do crédito objeto da demanda originária, os débitos condominiais ostentam natureza *propter rem*, constituindo-se em caráter extraconcursal, de modo que não se sujeitam à habilitação do crédito

no juízo da recuperação judicial, na forma do artigo 84, III, da Lei 11.101/2005:

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;

A jurisprudência do E. STJ já consolidou o entendimento segundo o qual o débito de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo.

Trata-se, assim, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito e nem tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências, consoante os julgados abaixo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA. CRÉDITO NÃO SUJEITO À HABILITAÇÃO NO QUADRO GERAL DE CREDORES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A decisão recorrida se mostra em sintonia com o entendimento desta Corte de que o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de quebra, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se

sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AgInt no AREsp 769.043/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/09/2020, DJe 07/10/2020)

Neste mesmo sentido:

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. [...] 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)

Por fim, trata-se de dívida *propter rem*, não devendo prevalecer a alegação de que o crédito executado foi constituído antes do requerimento de recuperação judicial, observando-se o que dispõe o §2º do art. 49 da Lei 11.101/2005:

As obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial.

Por tais fatos e fundamentos, voto por **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se a decisão agravada.

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2023.

MARGARET DE OLIVARES VALLE DOS SANTOS
DESEMBARGADORA RELATORA



MAM