



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0037814-36.2026.8.19.0000

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO MÉIER

AGRAVANTE: CD LOCADORA E LOGÍSTICA LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

AGRAVADO: CONDOMÍNIO NOVA AMÉRICA

RELATOR: DES. CARLOS GUSTAVO DIREITO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE REJEITOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE ARGUIDA PELO EXECUTADO. CONTROVÉRSIA RELATIVA À SUBMISSÃO DO CRÉDITO EXEQUENDO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEFERIDA EM FAVOR DO EXECUTADO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de execução de dívida condominial, rejeitou a exceção de pré-executividade arguida pela executada, ora agravante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Propósito recursal circunscrito à submissão do crédito exequendo aos efeitos da recuperação judicial deferida em favor da sociedade agravante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Demanda originária voltada à execução de dívida condominial na cifra histórica de R\$ 7.018,16, proveniente do inadimplemento das cotas condominiais devidas pela agravante a partir de novembro de 2019.

4. Agravante que distribuiu pedido de recuperação judicial em 04.11.2020, com a homologação do respectivo plano de soerguimento em 20.03.2024.

5. A Segunda Seção do E. STJ sedimentou o tema repetitivo n. 1.391, assentando a tese vinculante de que os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao Juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no Juízo cível competente.

6. Considerando, pois, que o *thema decidendum* foi objeto de pacificação jurisprudencial, constata-se que a decisão agravada goza de sólido amparo na tese vinculante firmada pelo E. STJ quando do julgamento do tema repetitivo n. 1.391, devendo permanecer imune à reforma.

IV. DISPOSITIVO





7. Negado provimento ao recurso.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.345; Lei n. 11.101/2005, art. 49.

Jurisprudência relevante citada: Tema 1.391/STJ; REsp n. 2.203.524/RJ, Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. Ac. Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julg. 13.05.2026, STJ; Agravo de Instrumento n. 0018803-21.2026.8.19.0000, Des. Rel. Valéria Dacheux Nascimento, julg. 10.06.2026, Sexta Câmara de Direito Privado, TJRJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento n. **0029196-05.2026.8.19.0000**, em que é agravante **CD LOCADORA E LOGÍSTICA LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)** e é agravado **CONDOMÍNIO NOVA AMÉRICA**.

Acordam os Desembargadores que compõem a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **CD LOCADORA E LOGÍSTICA LTDA.** contra a decisão interlocutória que, nos autos da execução de título extrajudicial aforada sob o n. 0004694-67.2020.8.19.0208 (fls. 401/402), rejeitou a exceção de pré-executividade arguida pela executada, ora agravante. Transcreve-se, *in verbis*:

Rejeito a exceção de pre-executividade posta às fls. 343/361, vez que a matéria arguida já fora objeto de análise e rejeição nos autos, conforme decisão proferida por este juízo às fls. 268/269, insistindo o devedor na mesma tese.

Desta forma, esclareça o devedor se houve o pagamento do crédito ora executado, no juízo de sua recuperação judicial, devendo acostar comprovante neste sentido nos autos, no prazo de 15 dias.

Salvo contrário, prossiga-se com a execução, devendo o exequente dar cumprimento ao disposto que lhe restou determinada às fls. 320, atualizando sua planilha de crédito e promovendo o recolhimento das custas para a aviação bem penhorado, tudo no prazo subsequente, também de 15 dias.





Intimem-se.

Opostos embargos de declaração às fls. 412/415, estes foram rejeitados pela decisão exarada às fls. 453/454:

1) Trata-se de Embargos de Declaração em face da decisão de ID 401, que rejeitou a exceção de pré-executividade, alegando o embargante, executado (ID 412/415) que a decisão foi obscura, tendo em vista que não observou que o pagamento do crédito executado nestes autos deve se dar na forma estabelecida no Plano de Recuperação Judicial, homologado em 20/03/2024.

Instado a se manifestar, a Exequernte peticionou em ID 442, protestando pelo não acolhimento dos embargos, bem como pela continuidade da execução, com a expedição de novo termo de penhora.

Ocorre que não existe qualquer omissão, contradição ou obscuridade na decisão embargada, pretendendo a ré, na verdade, a reforma da sentença/decisão, o que somente pode ser obtido através do recurso próprio. Ressalta-se que a questão já foi enfrentada pela decisão de ID 268/269 que asseverou que o objeto da presente execução, em se tratando de cotas condominiais vencidas anteriormente ao deferimento da recuperação judicial, tem natureza extraconcursal, considerando a sua natureza propter rem. Quanto às cotas condominiais vencidas após o deferimento da recuperação judicial, portanto a partir de dezembro/2020, sua cobrança deverá ser feita juntamente ao Juízo da Recuperação, eis que tem natureza de encargos da massa.

Isto posto, recebo os embargos, eis que tempestivos, porém os REJEITO.

PRI.

2) Expeça-se novo Termo de Penhora, nos termos da decisão de ID 282, observando-se ainda as exigências trazidas na Petição de ID 448.

Em suas razões recursais, assevera a agravante que “comunicou o deferimento da Recuperação Judicial, bem como ressaltou a competência legal e exclusiva do d. juízo recuperacional para deliberar sobre o patrimônio da recuperanda. No curso da execução, a Agravante apresentou Exceção de Pré-Executividade, arguindo matérias de ordem pública e visando à extinção ou suspensão da execução, a qual, contudo, não foi acolhida pelo d. Juízo de origem, que rejeitou os argumentos deduzidos e determinou o regular prosseguimento do feito.”

Ressalta que “o crédito sub judice se sujeita aos efeitos da Recuperação Judicial do Grupo MMS, uma vez que foi constituído em momento pretérito ao Pedido de Recuperação Judicial, distribuído em 04/11/2020. Não obstante, há de se chamar atenção desta Câmara para o fato de que, nos autos da Recuperação Judicial, o MM. Juízo Recuperaci





homologou o Plano da Recuperação Judicial do Grupo MSS em 20/03/2024, o que implicou, consequentemente, na novação de todos os créditos sujeitos ao processo de soerguimento empresarial, nos exatos termos do art. 59, da Lei nº 11.101/05.”

Observa que “para além da exegese da Lei nº 11.101/05, consiste em entendimento sedimentado da doutrina e da jurisprudência que devem ser extintas as ações e Execuções ajuizadas com base em crédito cuja origem é anterior ao Pedido de Recuperação Judicial em que o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado e Homologado. Em razão disso, consoante cabalmente explanado nos autos de origem, o crédito sub judice se submete ao referido procedimento recuperacional, eis que constituído antes do Pedido de Recuperação Judicial do Grupo MMS, nos termos do art. 49, caput, da Lei nº 11.101/05.”

Indica que “uma vez constatada a origem anterior do crédito sub judice, a Execução intentado pelo Agravado perdeu seu objeto, haja vista que, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial, os pagamentos deverão ser realizados na forma do referido Plano, sob supervisão do Il. Administrador Judicial, de modo que o feito de origem deverá ser extinto.”

Defende que “corroborando com essa conclusão, o próprio Administrador Judicial arrolou o crédito do Condomínio na Classe III – Quirografário, pelo valor de R\$ 17.138,09, confirmando a natureza concursal do crédito exequendo. Neste sentido, é de rigor a extinção da Execução da origem, ante a expressa previsão no Plano de Recuperação Judicial do Grupo MMS, não trazendo qualquer prejuízo ao aqui Agravado, já que seu crédito está completamente garantido na Recuperação Judicial. Não fosse só, acaso mantida a r. decisão agravada, é certo que este Eg. Tribunal de Justiça também chancelará a violação frontal ao art. 35, inc. I, da Lei nº 11.101/05, saber, a soberania das decisões assembleares 24. É certo, pois, que cabe ao MM. Juízo Recuperacional, inclusive, somente o controle de legalidade do Plano de Recuperação Judicial – o qual já foi realizado, visto que houve a homologação do referido Plano e, cabia ao MM. Juízo a quo respeitar o quanto deliberado pela universalidade de credores e pelo MM. Juízo Recuperacional, devendo suspender os autos em face da Agravante.”

Pugna, em arremate:

(i) seja ATRIBUÍDO EFEITO SUSPENSIVO AO PRESENTE RECURSO, para que sejam suspensos os efeitos das r. decisões agravadas e seus efeitos daí decorrentes, sobretudo a imediata determinação de suspensão da Execução, eis que, sujeito do crédito na Recuperação Judicial do Grupo MMS, nos termos dos arts. 49 e 59, ambos da LFRE;

(ii) requer o INTEGRAL PROVIMENTO deste Agravo de Instrumento reformar a r. decisão agravada, de modo que a execução seja extinta,





resolução do mérito, nos termos dos arts. 485, IV e VI, c/c 330, III, do CPC, ante a sujeição do crédito exequendo à Recuperação Judicial da Agravante e a novação operada pela homologação do PRJ (art. 59 da LFRE).

O preparo recursal foi certificado à fl. 21.

Decisão às fls. 25/28, denegando o efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões às fls. 33/44.

É o breve relatório.

VOTO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de execução de título extrajudicial (fls. 401/402), rejeitou a exceção de pré-executividade arguida pela executada, ora agravante.

Compulsando-se os autos, constata-se que o feito de origem concerne à execução de dívida condominial na cifra histórica de R\$ 7.018,16, proveniente do inadimplemento das cotas condominiais devidas pela agravante a partir de novembro de 2019.

O cerne da controvérsia recursal repousa sobre a submissão do crédito exequendo aos efeitos da recuperação judicial deferida em favor da sociedade agravante.

Segundo prescreve o art. 49 da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

A regra, contudo, deve ser interpretada em harmonia com a natureza e as especificidades dos débitos condominiais.

Com efeito, a obrigação condominial ostenta natureza *propter rem*, encontrando-se diretamente atrelada à coisa, de sorte que a definição do sujeito passivo dependerá da identificação de quem exerce efetivo vínculo real com o imóvel.

Neste sentido, dispõe o art. 1.345 do Código Civil que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros



moratórios.

Constata-se, nesta linha, que o critério puramente temporal fixado pelo art. 49 da Lei n. 11.101/2005, não oferece solução satisfatória à controvérsia sobre a natureza dos débitos condominiais ainda que anteriores ao pedido recuperacional.

Tratando-se, pois, de dívida que acompanha a coisa, independentemente daquele que a detém, forçoso concluir que o débito condominial, anterior ou posterior ao pedido de recuperação judicial, permanece alheio aos influxos exercidos pelo processo de soerguimento empresarial.

Cumprе salientar, a propósito, que a Segunda Seção do E. STJ sedimentou o tema repetitivo n. 1.391, assentando a tese vinculante de que “os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao Juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no Juízo cível competente.” Colaciona-se, a seguir, a respectiva ementa do julgado paradigmático:

DIREITO CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. CASO CONCRETO. ACORDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A obrigação condominial possui natureza propter rem (CC, art. 1.345), vinculada ao direito de propriedade da unidade integrante de condomínio edilício, refletindo dever de rateio essencial à preservação e funcionamento do condomínio, o que reforça sua autonomia em face de obrigações mercantis da recuperanda.
2. As despesas condominiais enquadram-se no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, com aplicação analógica do art. 84, III, da LRF, justificando a classificação como créditos extraconcursais, independentemente do momento de sua constituição.
3. O critério temporal do art. 49, caput, da LRF não afasta a extraconcursalidade de obrigações civis propter rem que não se submetem aos efeitos do plano recuperacional.
4. Os créditos extraconcursais de natureza condominial podem ser executados no juízo cível competente, cabendo ao juízo da recuperação judicial apenas o controle de atos constitutivos sobre bens essenciais.
5. A manutenção do pagamento e da executividade das despesas condominiais resguarda a administração e conservação do ativo imobiliário da recuperanda, evitando transferência indevida do ônus aos demais condôminos e preservando o valor do próprio bem integrante do patrimônio.
6. Fixação da seguinte tese repetitiva: “Os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao Juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no Juízo cível competente.”
7. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.203.524/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator



para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026, DJEN de 16/6/2026.)

Considerando, pois, que o *thema decidendum* foi objeto de pacificação jurisprudencial, constata-se que a decisão agravada goza de sólido amparo na tese vinculante firmada pelo E. STJ quando do julgamento do tema repetitivo n. 1.391, devendo permanecer imune à reforma.

Em corroboração, colaciona-se o seguinte aresto desta E. Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. DISCUSSÃO ACERCA DA NATUREZA DO CRÉDITO CONDOMINIAL PACIFICADA PELA EDIÇÃO DO TEMA 1391 DO STJ: "OS DÉBITOS CONDOMINIAIS, MESMO ANTERIORES AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, SÃO CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS, NÃO SE SUBMETENDO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL, PODENDO SER EXECUTADOS NO JUÍZO CÍVEL COMPETENTE." QUANTO A IRRESIGNAÇÃO DO AGRAVANTE NO QUE TANGE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, TAMPOUCO PROSPERA. CONSTA DOS AUTOS QUE A FORA REALIZADA APÓS TENTATIVA FRUSTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL, TENDO O OFICIAL DE JUSTIÇA CERTIFICADO QUE NÃO FOI LHE FRANQUEADA A ENTRADA PARA VISTORIA PRESENCIAL. NÃO HÁ NOS AUTOS QUALQUER PROVA DA OCORRÊNCIA DE ERRO NA AVALIAÇÃO OU DOLO DO AVALIADOR, TAMPOUCO APRESENTOU ELEMENTOS TÉCNICOS CAPAZES DE DESQUALIFICAR O VALOR APONTADO, INDICANDO APENAS ANÚNCIO DE IMÓVEIS QUE ALEGA SER IDÊNTICO À VENDA NA MESMA RUA, O QUE NÃO É HÁBIL A COMPROVAR O REAL VALOR DO BEM EM QUESTÃO, CONSIDERANDO AS PECULIARIDADES QUE CADA IMÓVEL POSSUI. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

(0018803-21.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 10/06/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.

CARLOS GUSTAVO DIREITO
DESEMBARGADOR RELATOR

