



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

APELANTE (s): INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

APELADO (s): CONDOMÍNIO MEDITERRÂNEO RESIDENZA

RELATORA: DES. HELDA LIMA MEIRELES

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL

COMARCA DE CABO FRIO

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL, EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. INCORPORADORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMISSÃO DOS ADQUIRENTES NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA QUANTO ÀS COTAS POSTERIORES. TEMA 886 DO STJ. NATUREZA EXTRACONCURSAL DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. TEMA 1.391 DO STJ. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível contra sentença que julgou procedente ação de cobrança de cotas condominiais e condenou solidariamente os réus ao pagamento das contribuições vencidas entre fevereiro de 2016 e julho de 2018, relativas a unidade imobiliária, além das parcelas vencidas no curso da demanda e dos encargos legais. A incorporadora sustenta sua ilegitimidade passiva quanto às cotas posteriores à imissão dos adquirentes na posse e a natureza concursal dos créditos condominiais, em razão de sua recuperação judicial.

2. Fato relevante. A imissão do adquirente na posse da unidade ocorreu em agosto de 2018. O condomínio tinha ciência inequívoca da transação. A ação de cobrança foi ajuizada em março de 2019. No curso do processamento da apelação, o recurso foi sobrestado em razão da afetação do Tema 1.391 do STJ, destinado à definição da natureza concursal ou extraconcursal das cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial.





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

3. As decisões supervenientes. O condomínio interpôs agravos internos contra as decisões monocráticas de sobrestamento. Em 17.06.2026, foi publicado o acórdão paradigma relativo ao Tema 1.391 do STJ, permitindo o prosseguimento do julgamento da apelação e tornando prejudicados os agravos internos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a incorporadora possui legitimidade para responder pelas cotas condominiais posteriores à imissão dos adquirentes na posse da unidade, diante da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação; e (ii) saber se os créditos relativos às cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial possuem natureza concursal ou extraconcursal e se podem ser cobrados e executados no juízo cível competente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais decorre da relação jurídica material com o imóvel. O registro do compromisso de compra e venda não constitui elemento determinante para a definição do responsável pela obrigação.

6. Conforme a tese firmada no Tema 886 do STJ, comprovadas a imissão do promissário comprador na posse e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder pelas despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo adquirente.

7. No caso, a imissão na posse está demonstrada por termo juntado aos autos. A ciência inequívoca do condomínio também ficou comprovada. A própria planilha de cobrança relativa ao período de fevereiro de 2016 a julho de 2018 identifica o adquirente como responsável pela unidade. O condomínio também requereu posteriormente a exclusão de um dos adquirentes após tomar conhecimento da cessão do imóvel a terceiros.

8. A incorporadora não responde, portanto, pelas cotas condominiais vencidas após julho de 2018. A sentença deve ser reformada nesse ponto, pois estendeu a condenação às parcelas vencidas durante o processo, apesar da transferência da posse e da ciência inequívoca do condomínio.

9. A recuperação judicial da incorporadora não determina a submissão dos débitos condominiais a





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

juízo recuperacional. O STJ, no julgamento do Tema 1.391, firmou entendimento de que os débitos condominiais possuem natureza extraconcursal mesmo quando anteriores ao pedido de recuperação judicial.

10. Os créditos condominiais objeto da condenação mantida não se submetem aos efeitos da recuperação judicial. Podem, por isso, ser cobrados e executados perante o juízo cível competente.

11. O julgamento do mérito da apelação, após a publicação do acórdão paradigma do Tema 1.391 do STJ, torna prejudicados os agravos internos interpostos contra as decisões que determinaram e mantiveram o sobrestamento do recurso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravos internos prejudicados. Apelação cível conhecida e parcialmente provida para afastar a condenação da incorporadora ao pagamento das cotas condominiais vencidas após julho de 2018, mantida a competência do juízo de origem para a cobrança e execução das cotas anteriores.

Tese de julgamento: “1. Comprovadas a imissão do promissário comprador na posse do imóvel e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder pelas cotas condominiais relativas ao período posterior à transferência da posse, nos termos do Tema 886 do STJ. 2. Os débitos condominiais possuem natureza extraconcursal, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial, e não se submetem ao juízo recuperacional, podendo ser cobrados e executados no juízo cível competente, conforme o Tema 1.391 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.101/2005.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 886; STJ, Tema Repetitivo 1.391, REsp nº 2.203.524/RJ, acórdão publicado em 17.06.2026.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004273-23.2019.8.19.0011 em que é apelante INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e apelado CONDOMÍNIO MEDITERRÂNEO RESIDENZA.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *nos termos da Certidão de julgamento.*

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Helda Lima Meireles
Desembargadora Relatora





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

RELATÓRIO

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada por Condomínio Mediterrâneo Residenza em face de Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda. – em recuperação judicial, bem como de José Luiz de Souza, Fernando Rodrigo da Silva e Thiene Silva dos Santos, visando à cobrança de cotas condominiais vencidas entre fevereiro de 2016 e julho de 2018, relativas à unidade apartamento 502, bloco 02, acrescidas das parcelas vincendas no curso da demanda. Sobreveio sentença de procedência, posteriormente integrada por decisão em embargos de declaração, que condenou os réus, solidariamente, ao pagamento das contribuições condominiais vencidas e vincendas, acrescidas dos encargos legais. Inconformada, a incorporadora interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese, sua ilegitimidade passiva para responder pelas cotas posteriores à imissão dos adquirentes na posse do imóvel e a natureza concursal do crédito, defendendo sua submissão aos efeitos da recuperação judicial. Apresentadas contrarrazões, os autos foram remetidos a esta Corte.

No curso do julgamento da apelação, esta Relatoria determinou a intimação das partes para que se manifestassem acerca da afetação, pelo Superior Tribunal de Justiça, do Tema Repetitivo nº 1.391, destinado a definir a natureza concursal ou extraconcursal das cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial, diante da determinação de suspensão nacional dos processos que versassem sobre a matéria (fls. 677).

Em atendimento ao despacho, a incorporadora requereu a suspensão do processo, sustentando que a controvérsia relativa à natureza dos créditos condominiais encontrava-se submetida ao rito dos recursos repetitivos, com determinação de sobrestamento nacional dos feitos (fls. 681).

Sobreveio decisão monocrática determinando o sobrestamento integral da apelação até o julgamento definitivo do Recurso Especial nº 2.203.524/RJ, por entender que a definição da natureza concursal ou extraconcursal do crédito influenciaria diretamente o mérito recursal, sem prejuízo do exame futuro da alegação de ilegitimidade passiva da incorporadora (fls. 686).

Irresignado, o condomínio autor interpôs agravo interno, sustentando que nem todas as questões devolvidas pela apelação estariam abrangidas pelo Tema Repetitivo nº 1.391, requerendo o prosseguimento do julgamento da apelação ou, subsidiariamente, o julgamento imediato da matéria relativa à alegada ilegitimidade passiva da incorporadora, com manutenção do sobrestamento apenas quanto à discussão acerca da natureza do crédito (fls. 647).





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

Posteriormente, após a proclamação do resultado do julgamento do Tema nº 1.391 pelo Superior Tribunal de Justiça, esta Relatoria determinou nova intimação das partes para manifestação acerca da tese firmada (fls. 677).

Em manifestação, a incorporadora requereu a manutenção do sobrestamento, sustentando que o acórdão paradigma ainda não havia sido publicado nem transitado em julgado, razão pela qual permanecia hígida a determinação de suspensão dos processos afetados ao tema repetitivo (fls. 681).

Sobreveio nova decisão monocrática mantendo o sobrestamento do recurso, ao fundamento de que a mera proclamação do resultado do julgamento do Tema nº 1.391 não afastava a incidência dos arts. 1.037, II, e 1.040 do Código de Processo Civil, sendo necessária a publicação do acórdão paradigma para o regular prosseguimento do feito (fls. 686).

Novamente inconformado, o condomínio interpôs agravo interno, sustentando que o prosseguimento da apelação não dependeria da publicação do acórdão paradigma e requerendo a reforma da decisão monocrática (fls. 692).

Em contrarrazões, a incorporadora reiterou a necessidade de manutenção do sobrestamento até a publicação e estabilização do acórdão paradigma do Tema nº 1.391, pugnano pelo desprovimento do agravo interno (fls. 755).

Em 17.06.2026, houve a publicação de acórdão paradigma no Tema 1391 do STJ.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

V O T O

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação. A resolução de seu mérito tornará prejudicados os agravos interpostos contra as decisões de sobrestamento do recurso, as quais se fundaram na afetação da matéria ao regime dos recursos repetitivos.

Trata-se de apelação cível interposta por Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda. – em recuperação judicial contra sentença que, em ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo Condomínio Mediterrâneo Residência, julgou procedentes os pedidos, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento das contribuições condominiais vencidas entre fevereiro de 2016 e julho de 2018, relativas ao apartamento 502, bloco 02, bem como das parcelas vincendas no curso da demanda, acrescidas dos encargos legais.

Em suas razões recursais, a incorporadora sustenta sua ilegitimidade passiva para responder pelas cotas condominiais posteriores à imissão dos adquirentes na posse da unidade, bem como a natureza concursal do crédito discutido, defendendo sua submissão aos efeitos da recuperação judicial.

No curso do processamento da apelação, diante da afetação do Tema Repetitivo nº 1.391 pelo Superior Tribunal de Justiça, destinado à definição da natureza concursal ou extraconcursal das cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial, determinou-se o sobrestamento do recurso até o julgamento do paradigma. Contra as decisões monocráticas que determinaram e posteriormente mantiveram a suspensão, o condomínio autor interpôs agravos internos, sustentando, em síntese, que a controvérsia relativa à legitimidade passiva da incorporadora não se encontrava abrangida pelo tema repetitivo e que o prosseguimento do julgamento, posteriormente, não dependeria do trânsito em julgado do acórdão paradigma.

Sobreveio, em 17/06/2026, a publicação do acórdão paradigma relativo ao Tema Repetitivo nº 1.391 do Superior Tribunal de Justiça.

À luz do princípio devolutivo, consigno serem estas as questões submetidas a esta Corte: (ii) verificar se a incorporadora possui legitimidade para responder pelas cotas condominiais relativas ao período posterior à alegada imissão dos adquirentes na posse da unidade imobiliária; e (iii) definir, à luz da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.391, a natureza concursal ou extraconcursal dos créditos condominiais objeto da demanda e as consequências daí decorrentes para a condenação imposta à incorporadora.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

Quanto ao primeiro ponto, a incorporadora afirma que não pode ser responsabilizada pela integralidade do valor cobrado (cotas vencidas entre fevereiro de 2016 e julho de 2018, além das vencidas após a propositura da ação), uma vez que o adquirente da unidade teria sido imitido na posse em agosto de 2018.

A decisão recorrida condenou a incorporadora ao pagamento de todas as cotas condominiais vencidas ao longo da demanda, proposta em março de 2019.

Com efeito, a jurisprudência vinculante do STJ assentou que a responsabilidade pelas cotas condominiais está relacionada ao vínculo material com a coisa, de maneira que, ainda que o compromisso de compra e venda não esteja registrado, a responsabilidade do adquirente pelas despesas condominiais decorre de sua relação material com o imóvel, caracterizada pela imissão na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação:

Tema nº 886. a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, **mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;**

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. (grifei)

No caso dos autos, ficou demonstrada não apenas a imissão na posse (termo de fls. 259), mas também a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, bastando verificar que a planilha de fls. 70, a qual se limita ao período de fevereiro de 2016 a julho de 2018, contém o nome do Sr. José Luiz de Souza, que é corréu na demanda. O condomínio requereu, posteriormente a exclusão do Sr. José Luiz, eis que também tomou ciência da cessão a terceiros (fls. 197).





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004273-23.2019.8.19.0011

Nesse aspecto, merece provimento o recurso para fins de afastamento da condenação do réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas após julho de 2018.

Por outro lado, decidiu o STJ, também em sede de repetitivo, que os débitos de condomínio, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial, têm natureza extraconcursal e não se submetem ao regime previsto pela Lei nº 11.101/2005:

Tema nº 1.391. 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.**

Portanto, o débito cobrado não está sujeito à recuperação judicial, podendo ser objeto de execução no juízo de origem.

Ante o exposto, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para afastar a condenação do réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas após julho de 2018, mantida a competência do juízo de origem para a cobrança e execução das cotas anteriores, **FICANDO PREJUDICADOS OS AGRAVOS INTERNOS.**

Rio de Janeiro, data da assinatura digital
HELDA LIMA MEIRELES
Desembargadora Relatora

MS

