



Agravo de Instrumento nº 0022294-36.2026.8.19.0000

Agravante: CONDOMÍNIO ARENA PARK

Agravado: ARENA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Relator: Desembargador Alexandre Scisínio

EMENTA: DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DOS CRÉDITOS. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a readequação da planilha de débito em execução de cotas condominiais, limitando a execução aos créditos extraconcursais e condicionando o prosseguimento à apresentação de certidão de ônus reais do imóvel.

2. O agravante sustenta que todas as cotas condominiais possuem natureza extraconcursal, independentemente da data de constituição, e que não se submetem ao plano de recuperação judicial, pleiteando o prosseguimento da execução quanto à integralidade do crédito.

3. Decisão monocrática determinou o sobrestamento do feito até o julgamento do Tema 1.391 pelo Superior Tribunal de Justiça.

4. Após o julgamento do Tema 1.391 pelo Superior Tribunal de Justiça, o agravante requereu o prosseguimento do feito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se as cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial possuem natureza extraconcursal e podem ser executadas no juízo cível, independentemente de submissão ao plano de recuperação judicial.





Agravo de Instrumento nº 0022294-36.2026.8.19.0000

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 1.391, fixou a tese de que os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais e não se submetem ao juízo da recuperação judicial.

7. A obrigação condominial possui natureza propter rem, vinculada ao direito de propriedade da unidade imobiliária, e as despesas condominiais são indispensáveis à conservação e administração do ativo imobiliário.

8. O critério temporal previsto no art. 49 da Lei nº 11.101/2005 não se aplica às cotas condominiais, afastando sua submissão ao plano de recuperação judicial e à novação do art. 59 da mesma lei.

9. A execução das cotas condominiais pode prosseguir no juízo cível competente, ressalvada a competência do juízo da recuperação judicial para eventual controle de atos constitutivos sobre bens essenciais ao soerguimento da recuperanda.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso provido para reconhecer a natureza extraconcursal da integralidade das cotas condominiais objeto da execução e determinar o prosseguimento do feito executivo quanto à totalidade do crédito exequendo, observada a competência do juízo da recuperação judicial para controle de atos constitutivos sobre bens essenciais.

Tese de julgamento: "1. As cotas condominiais, ainda que constituídas antes do pedido de recuperação judicial, possuem natureza extraconcursal e não se submetem ao plano de recuperação judicial. 2. A execução desses créditos pode prosseguir no juízo cível competente, ressalvada a competência do juízo da recuperação judicial para eventual controle de atos constitutivos sobre bens essenciais ao soerguimento da recuperanda."



Agravo de Instrumento nº 0022294-36.2026.8.19.0000

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.345; Lei nº 11.101/2005, arts. 49, 59, 84, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.391.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este Agravo de Instrumento de nº 0022294-36.2026.8.19.0000, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Órgão Julgador.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO ARENA PARK, guerreando decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Regional do Meier, que, na ação de cobrança de cota condominial em fase de execução de nº 0023613-17.2014.8.19.0208, determinou a readequação da planilha de débito, conforme dispositivo que se segue:

“(...) Isto Posto, determino que a credora READEQUE em parte sua PLANILHA de ID 228/230, nos termos da presente decisão, considerando a existência de créditos concursais e EXTRACONCURSAIS, prosseguindo-se neste Juízo apenas com a execução destes últimos. Sem prejuízo, para a regular análise do requerimento de penhora, venha CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS atualizada do imóvel, no prazo de 15 dias.”

O agravante alega, em síntese, que a decisão impôs indevida limitação ao crédito exequendo, contrariando a natureza jurídica das cotas condominiais e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece o caráter extraconcursal desses créditos, independentemente da data de constituição, em razão de sua essencialidade à preservação do condomínio. Sustenta, ainda, que a sentença recorrida violou o art. 84, III, da Lei 11.101/2005, ao sujeitar as cotas condominiais ao plano de recuperação judicial, e que, com o encerramento do procedimento recuperacional, não há óbice ao prosseguimento da execução individual.



Agravo de Instrumento nº 0022294-36.2026.8.19.0000

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo e, ao final, a reforma integral da decisão agravada, para que seja reconhecida a natureza extraconcursal das cotas condominiais, determinando-se o prosseguimento da execução em relação à totalidade do crédito exequendo.

Decisão monocrática determinando o sobrestamento do feito até o julgamento do Tema 1.391 pelo STJ (evento 000017).

Petição do Agravante noticiando o julgamento do aludido Tema no índice 000025.

Contrarrazões da parte recorrida prestigiando o decisum hostilizado no indexador 000035.

É o relatório.

VOTO

Preenchidos os pressupostos legais de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia está diretamente relacionada à definição da natureza jurídica dos créditos condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial.

Inicialmente, registre-se que, quando da interposição do presente recurso, a matéria encontrava-se submetida ao rito dos recursos repetitivos perante o Superior Tribunal de Justiça, circunstância que justificou o sobrestamento do feito.

Contudo, sobreveio o julgamento do Tema Repetitivo nº 1.391, oportunidade em que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese:

“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.”

A orientação vinculante firmada pelo Superior Tribunal de Justiça assentou que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, estando diretamente vinculada ao direito de propriedade da unidade imobiliária, na forma do art. 1.345 do Código Civil. Reconheceu-se, ainda, que as despesas condominiais constituem encargos indispensáveis à conservação e administração





Agravo de Instrumento nº 0022294-36.2026.8.19.0000

do ativo imobiliário, justificando seu enquadramento como créditos extraconcursais, independentemente do momento de sua constituição.

Assim, restou superado o entendimento segundo o qual o critério temporal previsto no art. 49 da Lei nº 11.101/2005 seria suficiente para sujeitar as cotas condominiais anteriores ao pedido recuperacional ao plano de recuperação judicial. Ao contrário, o STJ reconheceu que a natureza *propter rem* da obrigação afasta a submissão dessas verbas aos efeitos recuperacionais e à novação prevista no art. 59 da Lei nº 11.101/2005.

Por conseguinte, não prospera a alegação deduzida nas contrarrazões de que os créditos objeto da execução seriam concursais e estariam sujeitos ao plano homologado, tampouco a tese de que o prosseguimento da execução violaria a isonomia entre credores. Isso porque a própria tese repetitiva reconheceu que tais créditos não integram o concurso de credores da recuperação judicial.

Cumpra apenas ressaltar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preserva a competência do juízo da recuperação judicial para eventual controle de medidas constritivas que possam atingir bens essenciais ao processo de soerguimento empresarial. Tal circunstância, entretanto, não impede o regular processamento da execução perante o juízo cível competente.

Dessa forma, impõe-se a reforma da decisão agravada para reconhecer a natureza extraconcursal da totalidade dos créditos condominiais executados, ainda que constituídos anteriormente ao pedido de recuperação judicial, autorizando o prosseguimento da execução quanto à integralidade do débito.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso, para reformar a decisão agravada e reconhecer a natureza extraconcursal da integralidade das cotas condominiais objeto da execução, determinando o prosseguimento do feito executivo em relação a todo o crédito exequendo, observada apenas a competência do Juízo da Recuperação Judicial para eventual controle de atos constritivos incidentes sobre bens considerados essenciais ao soerguimento da recuperanda.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator

