Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0062495-70.2026.8.19.0000
Agravante: Condomínio Rio Marina Resort Residencial
Agravada: Rio Marina Resort Imobiliário Ltda.
Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

D E C I S Ã O

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO RIO MARINA RESORT RESIDENCIAL contra a decisão de e-fls. 506, proferida nos autos da execução de cotas condominiais, na origem nº 0005301-03.2018.8.19.0030, nos seguintes termos:

> .....
> *"A decretação da falência da executada impede o prosseguimento do feito indivudal nos termos da lei 11.1101/2005. O bem penhorado passará a integrar os bens da massa falida.*
> *Diante disso, suspendo a presente execução.*
> *Retifique-se a representação processual da parte executada nos autos, passando a constar como representante da massa falida de RIO MARINA RESORT IMOBILIÁRIO LTDA. o Administrador Judicial Dr. Raphael Eyer Soares de Paiva, para futuras intimações e publicações.*
> *Intimem-se.*
> *Mangaratiba, 06/09/2026. Richard Robert Fairclough - Juiz Titular"- [sic]*
> .....

Em seu recurso, alega o autor que *"a natureza do crédito, concursal ou extraconcursal, é a questão que define se a execução se suspende ou prossegue. Com a máxima vênia, a decisão agravada não fez essa análise mas, apenas se limitou a invocar "a lei" sem apontar qualquer dispositivo legal e não enfrentar o argumento central do Agravante, que era suficiente, por si só, para infirmar a conclusão adotada. Incide, portanto, o art. 489, § 1º, I e IV, do CPC, que considera não fundamentada a decisão que se limita a invocar norma sem explicar sua relação com a causa ou que deixa de enfrentar os argumentos capazes de infirmar a conclusão do julgador, além do art. 11 do mesmo Código e do art. 93, IX, da Constituição. Esse vício, por si só, autorizaria a cassação da decisão. Contudo, como a controvérsia é exclusivamente de direito e está madura para julgamento, requer-se que este Egrégio Tribunal aprecie desde logo o mérito, pelas razões que se seguem, e reserve-se a cassação para o caso de não ser possível a reforma imediata".*

MARIA ISABEL PAES GONCALVES:17531 Assinado em 22/10/2026 17:17:37
Local: GAB. DES(A). MARIA ISABEL PAES GONCALVES

Sustenta que "*não se trata de dívida que nasce de negócio celebrado pela empresária, nem de risco da atividade empresarial que o credor tenha aceitado ou precificado. Nasce da propriedade da unidade e do dever legal de mantê-la integrada a um edifício em funcionamento. O condomínio é, assim, um credor involuntário: não escolheu contratar com a devedora e não pode se proteger da inadimplência, que é suportada, mês a mês, pelos demais condôminos. A jurisprudência do STJ trata esse crédito com tal rigor que o coloca acima até de garantia real sobre o mesmo bem (Súmula 478/STJ: na execução de cotas condominiais, o crédito tem preferência sobre o hipotecário) e admite a penhora, para o pagamento das cotas, de imóvel alienado fiduciariamente, porque a dívida recai sobre o próprio bem (REsp 1.929.926/SP, Segunda Seção)".*

Afirma que "*a questão foi pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos. Em 13/05/2026, a Segunda Seção, no julgamento do REsp 2.206.633/PR (Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, julgado em 13/05/2026, DJe 19/05/2026, julgado em conjunto com os REsp 2.203.524/RJ e 2.206.292/RJ), fixou a tese do Tema 1.391 que dispõe que os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetem ao juízo da recuperação e podem ser executados no juízo cível competente".*

Destaca que, *"mesmo para quem quisesse restringir a extraconcursalidade às cotas posteriores à quebra, a execução não poderia ser suspensa em bloco: as cotas vencidas depois da decretação da falência e as vincendas, que a execução abrange, são despesas da massa por qualquer critério, e não há nenhuma razão para paralisar a cobrança delas".*

Aduz que "*também não subsiste a alegação de que "eventual pretensão creditória" deve ser submetida ao juízo da falência. O crédito extraconcursal não se habilita: exige-se, isto sim, que a massa o pague, com precedência, como despesa própria. Remeter o Agravante a um procedimento de habilitação equivaleria a retirar-lhe a prerrogativa que a lei lhe confere".*

Ressalta que *"a suspensão da execução não traz vantagem alguma à massa. A dívida existe, é de valor certo e não foi impugnada pela Agravada, que sequer discutiu sua natureza ou seu valor. O que a paralisação produz é o aumento do passivo da própria massa, pois multa e juros seguem incidindo e as cotas mensais continuam a vencer sobre um imóvel arrecadado que precisa ser conservado. Enquanto isso, o custo de manter as áreas comuns de um empreendimento de padrão resort recai sobre os demais condôminos, terceiros estranhos à falência, que estão financiando, sem qualquer contrapartida, a conservação de bem de propriedade da massa".*

Argumenta que, com relação ao pedido de efeito suspensivo, *"no caso em tela, ambos os requisitos legais encontram-se plenamente demonstrados. A*

probabilidade do direito resta cristalina pela ostensiva contrariedade da decisão agravada à legislação federal e à jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça. A uma, porque a decisão de fl. 506 padece de manifesta ausência de fundamentação (CPC, art. 489, § 1º, I e IV; art. 11; e CRFB/88, art. 93, IX), eis que se limitou a ordenar a suspensão do feito com invocação genérica do regime falimentar, sem analisar a natureza do crédito nem enfrentar os precedentes e fundamentos jurídicos opostos pelo Agravante às fls. 501/504. A duas, porque o crédito de cotas condominiais tem natureza propter rem e consubstancia despesa necessária à conservação e administração do ativo (Lei nº 11.101/2005, art. 84, III; Código Civil, art. 1.336, I). Por ser obrigação inerente ao próprio bem e não dívida pessoal do falido, trata-se de crédito extraconcursal que não se submete à suspensão das execuções individuais, tampouco à habilitação no juízo universal da falência..

Reforça que, "*a três, pela aplicação direta do entendimento vinculante firmado pelo STJ no Tema Repetitivo 1.391 (REsp 2.206.633/PR), no REsp 2.222.480 e no AgInt no AREsp 1.951.790/RJ, os quais assentaram expressamente que os débitos condominiais são extraconcursais, não se submetem aos efeitos do juízo universal da recuperação/falência e autorizam o prosseguimento da execução individual no juízo cível competente. O perigo de dano irreparável manifesta-se no prejuízo financeiro grave e contínuo imposto ao Condomínio exequente e à coletividade dos demais condôminos. A execução tramita desde 2018, encontrando-se com a penhora consumada sobre o imóvel (fl. 463) e pronta para a fase de avaliação indireta. A paralisação por tempo indeterminado impede a satisfação de despesas essenciais para a manutenção de um empreendimento de padrão resort, forçando terceiros de boa-fé — os condôminos adimplentes — a financiarem, sem qualquer contrapartida, a conservação do patrimônio arrecadado pela massa falida".*

Acrescenta que *"a suspensão da cobrança prejudica a própria massa falida, haja vista que os juros de mora, a correção monetária e as cotas vincendas continuam a incidir mês a mês, avolumando desnecessariamente o passivo. Permitir que o processo permaneça suspenso afronta a razoável duração do processo e a efetividade da execução (CPC, arts. 4º e 6º)".*

Requer: "*a) que seja concedido efeito suspensivo ao recurso, para suspender os efeitos da decisão de fl. 506 e determinar o imediato prosseguimento da execução, com a realização da avaliação do imóvel penhorado;*

b) que seja determinada a intimação da Agravada, na pessoa do Administrador Judicial, para responder ao recurso no prazo legal (CPC, art. 1.019, II);

c) no mérito, que o recurso seja conhecido e provido para reformar a decisão agravada, afastando a suspensão da execução, declarando a natureza extraconcursal do crédito condominial exequendo e determinando o regular prosseguimento do feito, sem necessidade de habilitação no juízo falimentar;

d) subsidiariamente, caso se entenda que os atos expropriatórios devem ser praticados ou autorizados pelo juízo universal, que seja mantida a penhora, reconhecida a preferência do crédito sobre o produto da alienação do bem, autorizado o

prosseguimento dos atos de apuração do débito e de avaliação, e determinada a comunicação ao juízo da 5ª Vara Empresarial da Capital e a intimação do Administrador Judicial para pagamento do crédito;

e) ainda subsidiariamente, que seja anulada a decisão por ausência de fundamentação (CPC, arts. 11 e 489, § 1º, I e IV, e CF, art. 93, IX), determinando-se que outra seja proferida com a análise da natureza do crédito e dos precedentes invocados".

Parecer da douta Procuradoria de Justiça, às e-fls. 363/370, opinando pelo deferimento do efeito suspensivo ao recurso, *"tão somente para que seja afastado o reconhecimento de que o bem penhorado passará a integrar o acervo da massa falida, mantendo-se a constrição até o julgamento deste recurso".*

É o relatório. Decido.

No que concerne ao procedimento e julgamento, aplicam-se as novas disposições, ressaltando-se que os requisitos para a concessão de efeito suspensivo encontram-se previstos no parágrafo único do art. 995 do Código de Processo Civil de 2015, *ipsis litteris*:

> .....
> *"Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.*
>
> *Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se dá imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso."*
> .....

Especificamente quanto agravo de instrumento, a possibilidade de atribuição de efeito suspensivo ou deferimento, em antecipação de tutela, da pretensão recursal encontra-se prevista no art. 1.019, inciso I, do Novel Diploma Processual.

Cumpre esclarecer que a matéria devolvida pelo agravo, em sede liminar, encontra limite na verificação da existência dos requisitos para a sua concessão, ou seja, *fumus boni iuris e periculum in mora*.

Na origem, cuida-se de ação de execução de cotas condominiais da unidade 112, bloco 05, de propriedade da agravada, movida pelo Condomínio ora agravante.

Regularmente citado, o executado quedou-se inerte, o que motivou o deferimento da penhora dos ativos financeiros às e-fls. 416, a qual restou infrutífera. Ato

contínuo, o exequente requereu a penhora do imóvel objeto da lide, às e-fls. 447/448, a qual foi deferida às e-fls. 453/454 e expedido o termo de penhora às e-fls. 463.

Ocorre que o executado compareceu aos autos, às e-fls. 492/494, informando a decretação da falência e requerendo seja *"reconhecida a competência do juízo universal da falência para deliberar acerca de eventuais atos de constrição patrimonial"* e *"determinada a suspensão de eventuais atos executivos ou constritivos incidentes sobre o patrimônio da massa falida, devendo eventual pretensão creditória ser submetida ao juízo da falência".* Por sua vez, o exequente sustentou a natureza extraconcursal do crédito condominial e requereu o prosseguimento da execução, quando sobreveio a decisão recorrida.

Cinge-se a controvérsia ao inconformismo do Condomínio recorrente – exequente em demanda de execução de título extrajudicial ajuizada contra a recorrida – contra a decisão do juízo de primeiro grau que entendeu por deferir o requerimento de suspensão da execução, ao fundamento de que *"a decretação da falência da executada impede o prosseguimento do feito individual nos termos da lei 11.1101/2005. O bem penhorado passará a integrar os bens da massa falida".*

Com efeito, decretada a falência, suspendem-se as execuções em face da Massa Falida, devendo-se promover a habilitação dos créditos no concurso de credores, sob pena de violação do princípio da *par conditio creditorum*. Todavia, a execução de dívida condominial - como a presente hipótese - não se submete ao concurso de credores, por se tratar de despesa com a administração do ativo.

Assim dispõe o artigo 84 da Lei 11.101/2005:

> .....
> "*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*".
> .....

Deveras, os débitos condominiais não constituem dívidas do proprietário-condômino, mas, sim, encargos da própria coisa havida em copropriedade, pois a sua natureza obrigacional é *propter rem*, pelo que acompanham a coisa, seja quem for o seu dono.

Impende salientar que, entre as despesas com a administração do ativo, o Código Civil, no artigo 1.336, inciso I, dispõe que, constituído o condomínio edilício, o

condômino tem o dever de contribuir para as despesas na proporção das suas frações ideais, não havendo distinção na lei para as empresas em recuperação judicial ou para a massa falida.

Logo, sendo a obrigação *propter rem*, o vínculo obrigacional é imposto pela lei por força da titularidade de um direito que advém da coisa (*ius ad rem*), independentemente de quaisquer condicionantes que não a relação jurídica material com o imóvel.

Portanto, ainda que decretada a sua falência, a proprietária de unidade imobiliária deve adimplir com as cotas condominiais, a fim de atingir o objetivo de continuidade da coisa comum, satisfazer o interesse coletivo e preservar seu próprio patrimônio.

Registre-se que está pacificado o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que os créditos provenientes de despesas condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são de natureza extraconcursal, consoante a tese fixada no recente julgamento dos Recursos Especiais 2.206.633/PR, 2.203.524/RJ e 2.206.292/RJ (Tema 1391):

> .....
> *"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."*
> .....

Nessa linha de raciocínio, cabe transcrever as informações de inteiro teor veiculadas por intermédio do Informativo de n.º 889/2026, relativamente ao Tema 1391:

> .....
> *"A controvérsia posta no Recurso Especial Repetitivo consiste em definir: "se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei n. 11.101/2005.".*
> *A respeito do tema, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça tem adotado entendimento, até há pouco consolidado na Corte, no sentido de enquadrar na categoria de crédito extraconcursal aquele correspondente às cotas condominiais. Por sua vez, a Terceira Turma do STJ, que antes também acolhia o entendimento consolidado, adotou nova compreensão, baseada no critério temporal (e não mais na finalidade) como parâmetro exclusivo ou prevalente de*

sujeição do crédito condominial aos efeitos da recuperação judicial. Assim, passou a entender que os créditos condominiais vencidos antes do pedido de recuperação judicial são créditos concursais, nos termos do disposto na regra do art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005 e da abrangência do Repetitivo - Tema 1051/STJ: "Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador.".

Ocorre que, por ocasião do julgamento do REsp 1.929.926/SP, a Segunda Seção do STJ, em execução de crédito decorrente de cotas condominiais inadimplidas, movida por condomínio edilício, admitiu a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação dos débitos condominiais incidentes sobre o próprio bem, esclarecendo que o credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel, ostenta, "em última análise, a posição de condômino" e não pode ser dispensado do pagamento das cotas. Na oportunidade, fez-se também alusão comparativa ao contrato de locação e à inviabilidade de exonerar-se o locador e o imóvel locado, na hipótese de dívidas condominiais inadimplidas por locatário contratualmente obrigado, sempre em prejuízo de terceiros não contratantes.

Assim, caso se entenda que as cotas condominiais constituem crédito concursal, também nesse caso quem irá suportar, na prática, os débitos submetidos ao plano de recuperação serão o condomínio edilício e os demais condôminos, pessoas completamente estranhas às relações mercantis e aos trâmites do processo de recuperação judicial, as quais, certamente, nem sequer se habilitarão como credoras da sociedade em crise (arts. 346 e 349 do Código Civil). Na prática, a sociedade em recuperação judicial jamais pagará a dívida.

No contexto considerado, em que se tem crédito eminentemente civil e propter rem, de matriz regida pelo Código Civil, embora não tenha sido expressamente contemplado pelo legislador da recuperação judicial empresarial, reputa-se de pouca relevância a distinção técnica entre os institutos empresariais da falência e da recuperação judicial para fins de enquadramento dos encargos condominiais civis no conceito de "despesas necessárias à administração do ativo", previsto no art. 84 da Lei de Recuperação Judicial e Falência - LRF.

Dessa forma, mostra-se despicienda a discussão acerca do momento do fato gerador para efeitos de submissão aos

regimes da Lei n. 11.101/2005, tal como estabelecido no genérico Repetitivo - Tema 1051/STJ. As relações disciplinadas pela Lei n. 11.101/2005 incidem sobre créditos oriundos sobretudo de atividades empresariais, não se sobrepondo a direitos de terceiros não contratantes, regidos por regulamento próprio, como as relações entre condomínio edilício e condôminos.

Nessa senda, as despesas condominiais, por sua natureza propter rem, inserem-se no conceito de "despesas necessárias à administração do ativo", previstas no art. 84, III, da LRF, representando custos essenciais para a manutenção e preservação do bem que integra o patrimônio da recuperanda. Tal característica justifica seu tratamento como crédito extraconcursal, independentemente do momento de sua constituição.

A natureza propter rem das taxas condominiais as vincula objetiva e diretamente ao imóvel e não à situação subjetiva e indireta da pessoa do devedor, o que reforça seu caráter extraconcursal. Destarte, não obstante o mencionado art. 84 seja referente ao processo falimentar, é plenamente possível sua aplicação, por analogia, também aos casos de recuperação judicial, em se tratando de despesas condominiais, tendo em vista integrarem o conceito de "despesas necessárias à administração do ativo".

Dessa forma, os débitos condominiais, por possuírem natureza propter rem e, por isso, configurarem créditos extraconcursais, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, tampouco à habilitação de crédito ou à suspensão das ações e execuções. Tais verbas não são atingidas pela suspensão do período de blindagem (stay period), impondo-se o prosseguimento dos feitos executivos.

Nessa toada, os créditos extraconcursais podem ser executados paralelamente à recuperação judicial, sendo competente o Juízo recuperacional apenas para o controle dos atos constritivos sobre bens indispensáveis ao soerguimento, circunstância que implicará apenas eventualmente a suspensão de processos executórios.

Com isso, firma-se a tese repetitiva do Tema 1391/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." – grifos.

.....

Em que pese o aludido precedente repetitivo trate especificamente sobre recuperação judicial, e não sobre falência, a premissa quanto à natureza dos encargos condominiais adotada no julgamento vai ao encontro da orientação da Corte Superior em casos envolvendo massa falida.

Confira-se:

> .....
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. DÍVIDA CONDOMINIAL. BEM ARRECADADO NO JUÍZO FALIMENTAR. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA AÇÃO DE COBRANÇA MANTIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO.*
> ***1. Os encargos condominiais, mesmo que anteriores à recuperação judicial, enquadram-se no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Precedentes.***
> ***2. Mantém-se a competência do juízo da ação de cobrança para o prosseguimento dos atos expropriatórios.***
> *3. Agravo interno do Condomínio do Edifício Queen Elizabeth provido.*
> *4. Prejudicado o agravo interno de Leda Lúcia Martins de Almeida.*
> *(**AgInt no AREsp n. 1.897.164/RJ**, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024)*
>
> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que tratou de agravo interno no agravo em recurso especial, envolvendo ação de cobrança de dívida condominial em caso de falência. 2. A parte embargante alega erro material na ementa do acórdão, onde constou "recuperação judicial" em vez de "falência", e omissão quanto à relevância da arrecadação do bem pela massa falida antes da alienação judicial.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. A questão em discussão consiste em saber se há omissão e se há erro material a ser corrigido no acórdão, especificamente quanto ao uso do termo "recuperação judicial" em vez de "falência".*

III. RAZÕES DE DECIDIR 4. ***Verificou-se erro material na ementa do voto, onde constou equivocadamente "recuperação judicial" em vez de "falência".*** *5. Não se constatou omissão passível de ser sanada, pois a parte embargante busca o rejulgamento da questão, o que não é cabível em embargos de declaração.*
IV. DISPOSITIVO E TESE 6. ***Embargos de declaração parcialmente acolhidos para corrigir erro material, substituindo "recuperação judicial" por "falência".*** *Tese de julgamento: "1. Os embargos de declaração destinam-se a corrigir erro material, esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou suprir omissão no julgado. 2. A correção de erro material é cabível quando há equívoco evidente no texto do acórdão." Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 1.022. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.523.972/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16.12.2024.*
*(**EDcl no AgInt no AREsp n. 1.897.164/RJ**, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/6/2024, DJe de 23/6/2025) – grifos.*
.....

Sobre o tema, colaciona-se a jurisprudência desta Corte:

.....
"0043167-57.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 14/09/2026 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)
EMENTA: DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CÍVEL. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto por massa falida contra decisão que indeferiu pedido de suspensão de execução de cobrança de cotas condominiais, levantamento de penhora e expedição de certidão de crédito para habilitação no juízo falimentar. 2. Ação de cobrança de cotas condominiais referentes a unidade imobiliária integrante do ativo da massa falida, com inadimplência anterior à decretação da falência. Execução individual em curso perante o juízo cível. 3. Decisão agravada reconheceu natureza extraconcursal do crédito condominial, determinando o prosseguimento da execução individual, em

consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o crédito condominial constituído antes da decretação da falência possui natureza concursal ou extraconcursal; e (ii) saber se a execução individual pode prosseguir perante o juízo cível, mesmo após a decretação da falência. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. As cotas condominiais possuem natureza propter rem e correspondem a despesas necessárias à conservação e administração do imóvel integrante do ativo da massa falida. 6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que os encargos condominiais, ainda que constituídos antes da decretação da falência, possuem natureza extraconcursal, não se sujeitando à habilitação no processo falimentar nem à suspensão da execução individual. 7. O prosseguimento da execução individual de crédito condominial extraconcursal perante o juízo cível é admitido, inclusive para atos expropriatórios, não havendo necessidade de deslocamento da competência para o juízo universal da falência. 8. A decisão agravada observou corretamente a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, inexistindo fundamento para sua reforma. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Agravo de instrumento desprovido. _Tese de julgamento_: "1. O crédito decorrente de cotas condominiais incidentes sobre imóvel integrante do ativo da massa falida possui natureza extraconcursal, ainda que constituído antes da decretação da falência. 2. A execução individual de crédito condominial extraconcursal pode prosseguir perante o juízo cível, não se sujeitando à habilitação no processo falimentar nem à suspensão em razão da quebra." _Dispositivos relevantes citados_: Lei nº 11.101/2005, art. 83. _Jurisprudência relevante citada_: STJ, AgInt no AREsp nº 1.897.164/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024; STJ, Tema Repetitivo nº 1.391.

.....

.....

0075351-03.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). RENATA SILVARES FRANÇA FADEL - Julgamento: 04/12/2025 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL)

Ementa: DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS AJUIZADA CONTRA SOCIEDADE EMPRESÁRIA FALIDA. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA.

RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida em Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, na qual o Juízo de origem afastou a alegação de competência exclusiva do juízo falimentar e determinou o prosseguimento da execução, reconhecendo tratar-se de crédito extraconcursal não sujeito ao juízo universal da falência. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em definir se os créditos decorrentes de cotas condominiais possuem natureza extraconcursal, afastando-se, por conseguinte, a necessidade de habilitação no processo falimentar e a sujeição à ordem de pagamento prevista no art. 83 da Lei nº 11.101/2005. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O art. 99, inciso V, da Lei nº 11.101/2005 determina a suspensão das ações e execuções em face do falido, ressalvadas as hipóteses dos §§ 1º e 2º do art. 6º da mesma lei, que excepcionam os créditos de natureza extraconcursal. 4. Nos termos do art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, consideram-se extraconcursais as despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição de seu produto, por se tratarem de encargos necessários à manutenção do patrimônio da massa falida. 5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que as taxas condominiais, em razão de sua natureza propter rem e de sua vinculação à manutenção do próprio bem, enquadram-se como despesas necessárias à administração do ativo, sendo, portanto, créditos extraconcursais (AgInt no REsp 1.646.272/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 24.4.2018, DJe 30.4.2018; AgRg no REsp 590.632/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 5.9.2013, DJe 22.10.2013). 6. Tribunais Estaduais, como o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, igualmente reconhecem que as cotas condominiais, mesmo anteriores à decretação da falência, não se sujeitam ao concurso de credores, por configurarem exceção à regra de universalidade, conforme reiterados precedentes (AI 0023970-24.2023.8.19.0000; AI 0078471-59.2022.8.19.0000; Apelação 0028372-84.2015.8.19.0209). 7. Assim, sendo crédito extraconcursal, a cobrança judicial de cotas condominiais pode prosseguir no juízo cível, sujeitando-se ao controle do juízo falimentar apenas quanto aos atos de expropriação e constrição posteriores à decretação da falência. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. O crédito decorrente de cotas condominiais tem natureza extraconcursal, por se enquadrar como despesa necessária à administração do ativo. 2.

Créditos extraconcursais não se submetem à habilitação no processo falimentar nem à ordem de pagamento prevista no art. 83 da Lei nº 11.101/2005. 3. O prosseguimento da execução de cotas condominiais é admitido no juízo cível, limitando-se o juízo falimentar ao controle dos atos expropriatórios". Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.101/2005, arts. 6º, §§ 1º e 2º; 84, III; 83; e 99, V. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.646.272/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 24.4.2018, DJe 30.4.2018; STJ, AgRg no REsp 590.632/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 5.9.2013, DJe 22.10.2013; TJRJ, AI 0023970-24.2023.8.19.0000, Des. Maria Celeste Pinto de Castro Jatahy, j. 14.6.2023; TJRJ, AI 0078471-59.2022.8.19.0000, Des. Denise Levy Tredler, j. 17.8.2023; TJRJ, Apelação 0028372-84.2015.8.19.0209, Des. Jessé Torres Pereira Júnior, j. 17.2.2020.
.....

Neste cenário, consoante o julgado acima colacionado, o prosseguimento da execução deve ser mantido no Juízo de origem, considerando que a paralisação do feito notadamente agravará a inadimplência, além de comprometer a efetividade da tutela executiva e causar desequilíbrio econômico-financeiro à coletividade dos demais proprietários do Condomínio.

Ressalte-se que a execução se encontra na fase de constrição patrimonial, com lavratura de termo de penhora do bem, tendo sido requerida a sua avaliação pelo exequente. Logo, cabível na hipótese a comunicação ao juízo falimentar acerca da execução em curso.

Dessa feita, outra não pode ser a conclusão senão quanto a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

À conta de tais fundamentos, ***defiro a liminar.***

Comunique-se ao juízo de origem, urgentemente.

À parte agravada, em contrarrazões.

Publique-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado

Desembargadora **MARIA ISABEL PAES GONÇALVES**
Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ