



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.693.120 - SP (2020/0092768-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL
ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446
INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL
LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NÃO SUSPENSÃO. INAPLICABILIDADE DO ART. 99, V, DA LEI 11.101/2005. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que os créditos provenientes de despesas condominiais, por serem essenciais à manutenção do ativo, possuem natureza extraconcursal, razão pela qual não se sujeitam à habilitação de crédito. Nesse sentido: AgInt nos EDv nos EAREsp 769.043/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 07/04/2021.

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti, e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de outubro de 2021 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.693.120 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0092768-7

Número de Origem:

21415802320198260000 1036130-23.2016.8.26.0224 2544/2016 10361302320168260224 25442016

Sessão Virtual de 02/02/2021 a 08/02/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608

AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL

ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446

INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608

AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL

ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446

INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.693.120 - SP (2020/0092768-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL
ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446
INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL
LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de **agravo interno**, interposto por GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, contra **decisão da Presidência** desta Corte que **não conheceu de seu agravo em recurso especial**, por ausência de impugnação de fundamento da decisão recorrida, considerando que:

"Mediante análise dos autos, verifica-se que a decisão agravada inadmitiu o recurso especial, considerando: Súmula 83/STJ. Entretanto, a parte agravante deixou de impugnar especificamente o referido fundamento." (e-STJ, fl. 836)

A agravante sustenta que apresentou a devida impugnação da decisão de inadmissão do recurso especial.

Não houve impugnação da parte agravada (fl. 853).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.693.120 - SP (2020/0092768-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADO : **FABIO RIVELLI - SP297608**
AGRAVADO : **MAGNUM RESIDENCIAL**
ADVOGADO : **FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446**
INTERES. : **PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL**
 LTDA
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

À vista das razões apresentadas no agravo interno, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte, tendo em vista a devida impugnação, na petição de agravo, da decisão que não admitiu o recurso especial.

Passa-se, assim, a novo exame do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo de GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"Agravo de instrumento. Execução de contribuições condominiais. Recuperação judicial da Executada. Dívida de natureza "propter rem", destinando-se os recursos à manutenção da coisa. Caráter extraconcursal. Precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso desprovido." (e-STJ, fl. 709)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 724/729).

Nas razões do recurso especial, a agravante alega, em síntese, que, não obstante o caráter *propter rem* das despesas condominiais de cada uma das unidades imobiliárias a serem comercializadas pela recuperanda, tais despesas também **devem ser tidas como custo inerente ao controle e gestão dos fatores de produção da atividade por ela desenvolvida**, que em nada difere dos demais custos dos fatores de produção das outras espécies de atividades empresariais, os quais estarão sempre sujeitos à recuperação judicial, se constituídos antes do ajuizamento e não se enquadrarem no rol previsto no § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005.

Assim, defende **seja extinta a execução relativa às despesas condominiais**, determinando-se ao recorrido **a habilitação do seu crédito** nos autos nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1016422-34.2017.8.26.0100, perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Ao analisar o pleito da recorrente, a Corte de origem assim decidiu:

"Condomínio Magnum Residencial ajuizou execução de contribuições condominiais contra Goldfarb 21 Empreendimento Imobiliário Ltda alegando o inadimplemento das cotas referentes ao apartamento nº 178, da Torre 3 do Condomínio, vencidas desde março de 2015.

A Executada, invocando sua recuperação judicial deferida em 06/12/2017, pede a inclusão do crédito discutido no plano.

Entretanto, a dívida condominial tem natureza propter rem, destinando-se os recursos à manutenção da coisa, razão pela qual não se submete ao plano de recuperação judicial." (e-STJ, fl. 710)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, confirmada em recente julgado proferido pela Segunda Seção, assim ementado:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO INTERNO. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA FALIDA. AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL ATUAL.

1. A inexistência de dissídio interpretativo atual não justifica a interposição dos embargos de divergência.

2. Os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal. Portanto, não se sujeitam à habilitação de crédito. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDv nos EAREsp 769.043/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 30/03/2021, DJe de 07/04/2021)

No mesmo sentido, confirmam-se, ainda, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. DÉBITO CONDOMINIAL. CRÉDITO EXTRACONCURSAL.

1. Os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal. Portanto, não se sujeitam à habilitação de crédito. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.669.089/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/09/2020, DJe de 30/09/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. EFEITOS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUJEIÇÃO. AUSÊNCIA. AÇÃO EXECUTIVA. PROSSEGUIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que os **créditos de natureza extraconcursal, como os provenientes de despesas condominiais, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, de forma que não há falar em suspensão da sua execução para a preservação da empresa em recuperação.**

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.822.787/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe de 27/11/2019)

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.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

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 1.646.272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe de 30/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. SUSPENSÃO DA DEMANDA DE COBRANÇA. NÃO APLICABILIDADE DO ART. 99, V, DA LEI N. 11.101/2005. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. O Tribunal de origem bem analisou o caso coligido aos autos, especialmente quando consignou que as taxas condominiais classificam-se como encargos da massa falida. Assim, afastou a incidência do disposto no art. 99, V, da Lei 11.101/2005, não devendo incidir a suspensão da ação de cobrança das despesas condominiais.

2. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1.024.279/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe de 27/03/2018)

Ante o exposto, reconsiderando a decisão agravada, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo (AREsp), mas **negar provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0092768-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.693.120 /
SP

Números Origem: 1036130-23.2016.8.26.0224 10361302320168260224 21415802320198260000 2544/2016
25442016

PAUTA: 05/10/2021

JULGADO: 05/10/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL
ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446
INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : MAGNUM RESIDENCIAL
ADVOGADO : FLODOBERTO FAGUNDES MOIA - SP102446
INTERES. : PRICE WATERHOUSE COOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno, para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti, e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA