

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1669089 - SP
(2020/0043487-8)**

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
**AGRAVANTE : INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL AMERICA
SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
**ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA -
MG108112
KÊNIA CALDEIRA COSTA - MG102490
ANA PAULA BAPTISTA GOMES - MG192060**
AGRAVADO : CONDOMÍNIO GHAIA
**ADVOGADOS : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK -
SP052126
CARLA RENATA GONÇALVES BASSE - SP175608
JOÃO BENETTI JUNIOR - SP190966
DIEGO GOMES BASSE - SP252527**
INTERES. : BENEDITO ABEL DE JESUS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.089 - SP (2020/0043487-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL AMERICA SPE LTDA
- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
KÊNIA CALDEIRA COSTA - MG102490
ANA PAULA BAPTISTA GOMES - MG192060
AGRAVADO : CONDOMÍNIO GHAIA
ADVOGADOS : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126
CARLA RENATA GONÇALVES BASSE - SP175608
JOÃO BENETTI JUNIOR - SP190966
DIEGO GOMES BASSE - SP252527
INTERES. : BENEDITO ABEL DE JESUS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O Senhor Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão de fls. 412-414, por meio da qual neguei provimento ao agravo.

A parte agravante insiste na violação aos arts. 49 e 59 da Lei 11.101/05.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.089 - SP (2020/0043487-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL AMERICA SPE LTDA
- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
KÊNIA CALDEIRA COSTA - MG102490
ANA PAULA BAPTISTA GOMES - MG192060
AGRAVADO : CONDOMÍNIO GHAIA
ADVOGADOS : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126
CARLA RENATA GONÇALVES BASSE - SP175608
JOÃO BENETTI JUNIOR - SP190966
DIEGO GOMES BASSE - SP252527
INTERES. : BENEDITO ABEL DE JESUS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

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.

VOTO

O Senhor Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não prospera.

Na espécie, a Corte local concluiu que o crédito em análise, relativo a despesas condominiais, possui natureza extraconcursal, não se sujeitando ao plano de recuperação judicial. Segue trecho do acórdão recorrido:

Desde logo, cumpre observar que **a contribuição condominial não se encontra sujeita aos efeitos da recuperação judicial**, segundo reiterado entendimento jurisprudencial.

(...) Por isso mesmo, esse crédito há de ser executado diretamente, não sendo viável a sua habilitação no processo de recuperação judicial. Não é alcançado pelos seus efeitos, logo não se pode falar em novação. Nessa mesma linha de raciocínio, não encontra sentido a invocação do que se decidiu no conflito de competência mencionado pela agravante (fls. 346-347).

Com efeito, é assente nesta Corte Superior o entendimento de que 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. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA. CRÉDITO NÃO SUJEITO A HABILITAÇÃO NO QUADRO GERAL DE CREDORES. OBSERVÂNCIA DA ORDEM DE PRIVILÉGIO DOS CRÉDITOS ANTECEDENTES AOS ENCARGOS DA MASSA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 124, § 1º, III, do Decreto-Lei 7.661/45 (antiga Lei de Falências), os débitos condominiais, por se tratarem de obrigação de natureza *propter rem*, não podem ser considerados da pessoa do falido, porquanto constituem ônus relativo ao próprio imóvel, constituindo-se, portanto, em encargos da massa.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 590.632/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 22/10/2013).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. 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 1646272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 30/04/2018).

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.669.089 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0043487-8

Número de Origem:

21302130220198260000 3312/2012 4000291-05.2012.8.26.0068 33122012 40002910520128260068

Sessão Virtual de 22/09/2020 a 28/09/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL AMERICA SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
KÊNIA CALDEIRA COSTA - MG102490
ANA PAULA BAPTISTA GOMES - MG192060

AGRAVADO : CONDOMÍNIO GHAIA

ADVOGADOS : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126
CARLA RENATA GONÇALVES BASSE - SP175608
JOÃO BENETTI JUNIOR - SP190966
DIEGO GOMES BASSE - SP252527

INTERES. : BENEDITO ABEL DE JESUS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL AMERICA SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
KÊNIA CALDEIRA COSTA - MG102490
ANA PAULA BAPTISTA GOMES - MG192060

AGRAVADO : CONDOMÍNIO GHAIA

ADVOGADOS : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126

CARLA RENATA GONÇALVES BASSE - SP175608

JOÃO BENETTI JUNIOR - SP190966

DIEGO GOMES BASSE - SP252527

INTERES. : BENEDITO ABEL DE JESUS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020