



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**18ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,  
 Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1112917-04.2021.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condomínio Sp New Home**  
 Executado: **Esser Mabruk Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caramuru Afonso Francisco**

1 - Fls.159/67: Alega o devedor que, em virtude de recuperação judicial a presente execução deveria ser suspensa. Sem razão, porém, visto que se está a executar despesa condominial, que é obrigação "propter rem" e, como tal, não sujeita ao concurso de credores. Assim, tem reiteradamente decidido o Superior Tribunal de Justiça, consoante se verifica, por exemplo, do seguinte julgado: "RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. SUSPENSÃO. DESCABIMENTO. JULGADOS DESTA CORTE SUPERIOR. 1. Controvérsia acerca da necessidade de suspensão de ação de cobrança de despesas condominiais ante a superveniência da decretação da falência do devedor. 2. Caráter extraconcursal do crédito decorrente de despesas condominiais, não se sujeitando, portanto, à habilitação e inclusão no quadro geral de credores. 3. Desnecessidade de suspensão da ação de cobrança de despesas condominiais, por se tratar de crédito extraconcursal. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO". (Recurso Especial nº 1.534.433/SP, julgado em 27/03/2017). Destarte, julgo improcedente a exceção de pré-executividade.

2 – Ante o não pagamento e a própria natureza da obrigação, penhorar a própria unidade 416 do Condomínio SP New Home, sobre o qual recaem as obrigações exequendas, matriculado sob nº 96.884 do 5º Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, servindo esta decisão de termo de penhora. Manifeste-se o devedor, em cinco dias, sobre a constrição ora efetuada.

Int.

São Paulo, 21/04/2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**