



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1631681 - MT (2016/0267006-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : SOLON MENDES DA SILVA - RS032356
MARIO CEZAR DE ALMEIDA ROSA - DF027904
AGRAVADO : SÍLVIO ZULLI
AGRAVADO : TRANSDIAMANTINO TRANSPORTES LTDA
AGRAVADO : MEDIO NORTE DIESEL LTDA
AGRAVADO : AGRO-INDUSTRIAL IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO MEDIO NORTE
LTDA
AGRAVADO : ZULLI DIESEL LTDA
AGRAVADO : ZULLI VIAGENS E TURISMO LTDA
AGRAVADO : AGIZUL-ARMAZENS GERAIS IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : AUTO POSTO E LANCHONETE ZULLI LTDA
AGRAVADO : ISIDORO ZULLI
AGRAVADO : NICOLA CASSANI ZULI
AGRAVADO : RUBENS ZULLI
AGRAVADO : ENIO ZULLI
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS E OUTRO(S) -
MT007680
INTERES. : ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA - MASSA FALIDA
REPR. POR : BRUNO MEDEIROS PACHECO - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : CHRISTIANE KRUGER DO NASCIMENTO - MT012216

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ORDEM DE PAGAMENTO. ENCARGOS DA MASSA. NATUREZA EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido que "as taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico". (REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010).

2. *In casu*, inafastável a conclusão que os débitos condominiais são

encargos da massa, de natureza extraconcursal, ao passo que seu adimplemento não fica condicionado à alienação do imóvel gerador das despesas, sob pena de transformá-lo em crédito concursal.

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, 21 de setembro de 2020.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1631681 - MT (2016/0267006-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : SOLON MENDES DA SILVA - RS032356
MARIO CEZAR DE ALMEIDA ROSA - DF027904
AGRAVADO : SÍLVIO ZULLI
AGRAVADO : TRANSDIAMANTINO TRANSPORTES LTDA
AGRAVADO : MEDIO NORTE DIESEL LTDA
AGRAVADO : AGRO-INDUSTRIAL IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO MEDIO NORTE
LTDA
AGRAVADO : ZULLI DIESEL LTDA
AGRAVADO : ZULLI VIAGENS E TURISMO LTDA
AGRAVADO : AGIZUL-ARMAZENS GERAIS IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : AUTO POSTO E LANCHONETE ZULLI LTDA
AGRAVADO : ISIDORO ZULLI
AGRAVADO : NICOLA CASSANI ZULI
AGRAVADO : RUBENS ZULLI
AGRAVADO : ENIO ZULLI
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS E OUTRO(S) -
MT007680
INTERES. : ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA - MASSA FALIDA
REPR. POR : BRUNO MEDEIROS PACHECO - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : CHRISTIANE KRUGER DO NASCIMENTO - MT012216

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ORDEM DE PAGAMENTO. ENCARGOS DA MASSA. NATUREZA EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido que "as taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico". (REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010).

2. *In casu*, inafastável a conclusão que os débitos condominiais são encargos da massa, de natureza extraconcursal, ao passo que seu

adimplemento não fica condicionado à alienação do imóvel gerador das despesas, sob pena de transformá-lo em crédito concursal.

2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por BANCO DO BRASIL SA contra decisão que não acolheu os embargos de declaração opostos contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial dos agravados, cuja ementa colaciona-se:

RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ORDEM DE PAGAMENTO. ENCARGOS DA MASSA. NATUREZA EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido que "as taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico". (REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010).

2. Recurso especial provido.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante sustenta que "o fato de reconhecer que tais encargos são extraconcursais não induz necessariamente à conclusão de que os mesmos devam ser quitados independentemente da alienação do imóvel. Ao contrário; a jurisprudência invocada de certa forma até abaliza a solução adotada pelo Douo TJMT (exceto pela conclusão de não serem créditos extraconcursais), razão porque o decisum em apreço merece reparo" (fl. 586).

Requer a reconsideração ou a reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.

VOTO

2. A irresignação não merece prosperar.

Conforme registrado na decisão primeva, esta Corte Superior firmou entendimento no sentido que "as taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas

as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico. (REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010).

Colaciona-se os arestos:

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.

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 1822787/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe 27/11/2019) [g.n.]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. POSTERIOR FALÊNCIA DA ÓRA 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) [g.n.]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES À QUEBRA. NATUREZA PROPTER REM. ENCARGOS DA MASSA FALIDA.

SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de falência.

2. A jurisprudência desta Corte Superior está assentada no sentido de que o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de quebra, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1569425/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe 25/03/2020) [g.n.]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À FALÊNCIA. NATUREZA PROPTER REM. CARÁTER EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS. NÃO CABIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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 pela Lei de Falências.

2. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp 1758897/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe 29/10/2019) [g.n.]

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 1646272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 30/04/2018) [g.n.]

Nesse sentido, não prosperam os argumentos da parte agravante no sentido da necessidade de alienar o imóvel para a quitação do débito condominial, haja vista o seu caráter extraconcursal. Ora, condicionar o pagamento do débito à alienação do imóvel seria o mesmo que desprezar o entendimento desta Corte Superior, transformando um débito extraconcursal em concursal.

Logo, inafastável a conclusão que os débitos condominiais são encargos da massa, de natureza extraconcursal, ao passo que seu adimplemento não fica condicionado à alienação do imóvel gerador das despesas, sob pena de transformá-lo em crédito concursal.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.631.681 / MT

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0267006-8

Número de Origem:

89832016 952382016 644472016 00089834920168110000 754120098110002

Sessão Virtual de 15/09/2020 a 21/09/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SÍLVIO ZULLI

RECORRENTE : TRANSDIAMANTINO TRANSPORTES LTDA

RECORRENTE : MEDIO NORTE DIESEL LTDA

RECORRENTE : AGRO-INDUSTRIAL IRMAOS ZULLI LTDA

RECORRENTE : COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO MEDIO NORTE LTDA

RECORRENTE : ZULLI DIESEL LTDA

RECORRENTE : ZULLI VIAGENS E TURISMO LTDA

RECORRENTE : AGIZUL-ARMAZENS GERAIS IRMAOS ZULLI LTDA

RECORRENTE : AUTO POSTO E LANCHONETE ZULLI LTDA

RECORRENTE : ISIDORO ZULLI

RECORRENTE : NICOLA CASSANI ZULI

RECORRENTE : RUBENS ZULLI

RECORRENTE : ENIO ZULLI

ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS E OUTRO(S) - MT007680

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : SOLON MENDES DA SILVA - RS032356

MARIO CEZAR DE ALMEIDA ROSA - DF027904

INTERES. : ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA - MASSA FALIDA

REPR. POR : BRUNO MEDEIROS PACHECO - ADMINISTRADOR

ADVOGADO : CHRISTIANE KRUGER DO NASCIMENTO - MT012216

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : SOLON MENDES DA SILVA - RS032356
MARIO CEZAR DE ALMEIDA ROSA - DF027904
AGRAVADO : SÍLVIO ZULLI
AGRAVADO : TRANSDIAMANTINO TRANSPORTES LTDA
AGRAVADO : MEDIO NORTE DIESEL LTDA
AGRAVADO : AGRO-INDUSTRIAL IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO MEDIO NORTE LTDA
AGRAVADO : ZULLI DIESEL LTDA
AGRAVADO : ZULLI VIAGENS E TURISMO LTDA
AGRAVADO : AGIZUL-ARMAZENS GERAIS IRMAOS ZULLI LTDA
AGRAVADO : AUTO POSTO E LANCHONETE ZULLI LTDA
AGRAVADO : ISIDORO ZULLI
AGRAVADO : NICOLA CASSANI ZULI
AGRAVADO : RUBENS ZULLI
AGRAVADO : ENIO ZULLI
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS E OUTRO(S) - MT007680
INTERES. : ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA - MASSA FALIDA
REPR. POR : BRUNO MEDEIROS PACHECO - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : CHRISTIANE KRUGER DO NASCIMENTO - MT012216

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, 21 de setembro de 2020