



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2131908 - SP
(2022/0149686-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS EIRELI
OUTRO NOME : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MITSUNAGA - SP229118
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONALISA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI - SP131015
AGRAVADO : MASSA FALIDA DE MADEWAL - MASSA FALIDA
REPR. POR : R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS : IDA MARIA FALCO - SP150749
LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR - SP139300
INTERES. : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI
ADVOGADO : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO FALIMENTAR. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES.

1. As despesas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de quebra, enquadram-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito de natureza extraconcursal. Precedentes.

2. A Terceira Turma do STJ, em recente julgamento do REsp n. 2.002.590/SP (pendente de publicação), firmou entendimento no sentido de que as taxas condominiais apenas se submetem à habilitação de crédito quando se tratar de específica hipótese de recuperação judicial e tão somente com relação aos valores cujos fatos geradores são anteriores ao processo recuperacional, de modo a adequar referidas cobranças ao entendimento firmado no Tema n. 1.051/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".

3. Tal entendimento, contudo, não socorre a agravante, visto que, no mesmo julgado, foi mantido o entendimento de que serão extraconcursais os créditos atinentes às despesas condominiais com relação a empresas submetidas ao processo falimentar, hipótese dos autos, pois a própria parte destaca que "teve sua falência decretada e não exerce mais suas atividades empresariais".

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2131908 - SP
(2022/0149686-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS EIRELI
OUTRO NOME : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MITSUNAGA - SP229118
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONALISA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI - SP131015
AGRAVADO : MASSA FALIDA DE MADEWAL - MASSA FALIDA
REPR. POR : R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS : IDA MARIA FALCO - SP150749
LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR - SP139300
INTERES. : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI
ADVOGADO : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO FALIMENTAR. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES.

1. As despesas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de quebra, enquadram-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito de natureza extraconcursal. Precedentes.

2. A Terceira Turma do STJ, em recente julgamento do REsp n. 2.002.590/SP (pendente de publicação), firmou entendimento no sentido de que as taxas condominiais apenas se submetem à habilitação de crédito quando se tratar de específica hipótese de recuperação judicial e tão somente com relação aos valores cujos fatos geradores são anteriores ao processo recuperacional, de modo a adequar referidas cobranças ao entendimento firmado no Tema n. 1.051/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".

3. Tal entendimento, contudo, não socorre a agravante, visto que, no mesmo julgado, foi mantido o entendimento de que serão extraconcursais os créditos atinentes às despesas condominiais com relação a empresas submetidas ao processo falimentar, hipótese dos autos, pois a própria parte destaca que "teve sua falência decretada e não exerce mais suas atividades empresariais".

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MADEWAL LIMEIRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS EIRELI contra decisão monocrática de minha relatoria conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 536-539).

A manifestação monocrática foi objeto de embargos de declaração, os quais sequer foram conhecidos (fls. 558-560).

Extrai-se dos autos que a agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 417):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - FALÊNCIA DA RÉ DECRETADA - Decisão agravada determinou a habilitação do crédito condominial no Juízo Universal - Não cabimento - Taxa condominial que tem natureza "propter rem" - Despesa necessária à administração do ativo - Crédito extraconcursal, que não se sujeita à habilitação de crédito na ação falimentar, tampouco à suspensão determinada pelo art. 99, V, da Lei 11.101/05 - Inteligência do art. 84, III, do referido Diploma Legal - RECURSO PROVIDO.

Sem embargos de declaração na origem.

Nas razões do recurso interno, a agravante reitera sua tese de violação ao art. 94, I e II, da Lei n. 11.101/2005 (Lei de Recuperação e Falências) e aos arts. 521, § 1º, V, e 917, III, do CPC e mantem a alegação de que os débitos condominiais não podem ser classificados como créditos extraconcursais, de modo que devem se submeter ao à sua regular habilitação no juízo falimentar.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 576-580).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

Na origem, o Tribunal deu provimento ao agravo de instrumento manejado pela agravada Condomínio Edifício Monalisa por entender que (fls. 418-419):

A taxa condominial por ter natureza *propter rem* visa não só a manutenção do imóvel gerador do débito, mas também a do condomínio do qual faz parte.

Pese o art. 99, V, da Lei 11.101/05 determinar a suspensão de todas as ações ou execuções contra a massa falida, certo é que as obrigações condominiais se enquadram no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal (Art. 84, III, da Lei 11.101/05), não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão determinada pelo referido dispositivo legal.

Dessa maneira, irrelevante a data da constituição da dívida, porquanto não há necessidade de habilitação do crédito condominial no Juízo Universal, sendo plenamente cabível o prosseguimento da execução.

Conforme consignado na decisão agravada, o entendimento de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, consagrada no sentido 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. Precedentes" (AgInt nos EDv nos EAREsp n. 769.043/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 7/4/2021).

A título de reforço, citam-se precedentes:

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a execução de cotas condominiais não deve ser suspensa em razão da decretação da quebra, tampouco os créditos respectivos devem ser habilitados perante o juízo universal, pois as obrigações condominiais configuram despesas necessárias à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal.

(AgInt no AREsp n. 2.098.468/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 11/4/2023.)

2. De acordo com a jurisprudência do STJ, "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" (AgInt no

AgInt no AREsp n. 769.043/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe de 7/10/2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

(AgInt no AREsp n. 2.172.349/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2022.)

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a execução de cotas condominiais não deve ser suspensão em razão da decretação da quebra, tampouco os créditos respectivos devem ser habilitados perante o juízo universal, pois as obrigações condominiais configuram despesas necessárias à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal.

(AgInt no AREsp n. 2.020.283/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 1/9/2022.)

Convém destacar que a Terceira Turma do STJ, em recente julgamento do REsp n. 2.002.590/SP (pendente de publicação), firmou entendimento no sentido de que as taxas condominiais apenas se submetem à habilitação de crédito quando se tratar de específica hipótese de recuperação judicial e tão somente com relação aos valores cujos fatos geradores são anteriores ao processo recuperacional, de modo a adequar referidas cobranças ao entendimento firmado no Tema n. 1.051/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".

Na oportunidade, o Ministro Marco Antônio Bellizze, relator do processo, destacou que "os créditos atinentes às despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial são concursais e, como tal, haverão de ser pagos nos exatos termos definidos no plano de recuperação judicial, aprovado pela assembleia de credores e homologado judicialmente", enquanto "os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial são, estes sim, extraconcursais – ou seja, não se submetem ao processo recuperacional –, razão pela qual a correlata execução individual deve prosseguir normalmente em direção à satisfação do direito creditício titularizado pelo condomínio recorrente".

Tal entendimento, contudo, não socorre a agravante, visto que, no mesmo julgado, foi mantido o entendimento de que serão extraconcursais os créditos atinentes às despesas condominiais com relação a empresas submetidas ao processo falimentar, hipótese dos autos, pois a própria recorrente destaca que "teve sua falência decretada e não exerce mais suas atividades empresariais" (fl. 428).

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt nos EDcl no AREsp 2.131.908 / SP

Número Registro: 2022/0149686-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10040260520188260451 100402605201882604513782018 2018000378 22801375320208260000 3782018

Sessão Virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023

Relator do Aglnt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS EIRELI
OUTRO :
NOME : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MITSUNAGA - SP229118
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONALISA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI - SP131015
AGRAVADO : MASSA FALIDA DE MADEWAL - MASSA FALIDA
REPR. POR : R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS : IDA MARIA FALCO - SP150749
LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR - SP139300
INTERES. : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI
ADVOGADO : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS EIRELI
OUTRO :
NOME : MADEWAL LIMEIRA INDUSTRIA E COMERCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MITSUNAGA - SP229118
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONALISA

ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI - SP131015
AGRAVADO : MASSA FALIDA DE MADEWAL - MASSA FALIDA
REPR. POR : R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS : IDA MARIA FALCO - SP150749
LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR - SP139300
INTERES. : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI
ADVOGADO : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de outubro de 2023