SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2290275 - SP (2023/0033827-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CASA J NAKAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	JORGE HENRIQUE MATTAR - SP184114
		DEBORA LIMA CORDEIRO - SP248718
AGRAVADO	:	NEO OFFICES FARIA LIMA
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICES FARIA LIMA
ADVOGADA	:	VIVIANE BASQUEIRA D´ANNIBALE - SP177909

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CLASSIFICAÇÃO COMO CRÉDITO EXTRACONCURSAL. CONTROLE DOS ATOS DE CONSTRIÇÃO PELO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, ao conhecer do agravo em recurso especial, negou provimento ao recurso especial interposto em execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais de unidade pertencente a empresa em recuperação judicial.

2. As despesas condominiais, de natureza *propter rem* e necessárias à administração do ativo, são classificadas como créditos extraconcursais, não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

3. A prática de atos constritivos sobre bens da recuperanda demanda controle prévio pelo Juízo da recuperação, preservando-se a competência para coordenação do acervo patrimonial no processo universal.

4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais ao deslinde da

Documento eletrônico VDA59634589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/09/2026 10:18:37
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 934939d9-1a08-44c3-afa8-c997929afe26

controvérsia, ainda que em sentido desfavorável à parte.

5. Agravo interno não provido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59634589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/09/2026 10:18:37
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 934939d9-1a08-44c3-afa8-c997929afe26

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2290275 - SP (2023/0033827-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CASA J NAKAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	JORGE HENRIQUE MATTAR - SP184114
		DEBORA LIMA CORDEIRO - SP248718
AGRAVADO	:	NEO OFFICES FARIA LIMA
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICES FARIA LIMA
ADVOGADA	:	VIVIANE BASQUEIRA D´ANNIBALE - SP177909

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CLASSIFICAÇÃO COMO CRÉDITO EXTRACONCURSAL. CONTROLE DOS ATOS DE CONSTRIÇÃO PELO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, ao conhecer do agravo em recurso especial, negou provimento ao recurso especial interposto em execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais de unidade pertencente a empresa em recuperação judicial.

2. As despesas condominiais, de natureza *propter rem* e necessárias à administração do ativo, são classificadas como créditos extraconcursais, não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

3. A prática de atos constritivos sobre bens da recuperanda demanda controle prévio pelo Juízo da recuperação, preservando-se a competência para coordenação do acervo patrimonial no processo universal.

4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais ao deslinde da

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

controvérsia, ainda que em sentido desfavorável à parte.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CASA J. NAKAO LTDA. – Em Recuperação Judicial (CASA) contra decisão monocrática de minha relatoria, em que figura como agravado o Condomínio Edifício NEO OFFICES FARIA LIMA (NEO OFFICES), assim ementada:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO PARA PROSSEGUIR COM A EXECUÇÃO DO CRÉDITO CONDOMINIAL, DEVENDO SUBMETER AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL OS ATOS DE CONSTRIÇÃO INCIDENTES SOBRE O PATRIMÔNIO DA EMPRESA RECUPERANDA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.* (e-STJ, fl. 583)

No agravo interno, CASA sustenta, em síntese, que a decisão monocrática não poderia ter sido proferida, por não se enquadrar nas hipóteses do art. 932 do Código de Processo Civil; que a matéria central versa sobre competência absoluta do juízo da recuperação para deliberar a natureza (concursal ou extraconcursal) de crédito já listado no quadro geral de credores; e que houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal estadual.

Nas razões do recurso, CASA J. NAKAO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL apontou **(1)** usurpação da competência do juízo da recuperação judicial para definir a natureza do crédito em execução, por se tratar de crédito listado no quadro geral de credores, sustentando a necessidade de utilização do incidente próprio de impugnação de crédito, nos termos dos arts. 3º, 8º, 13, 76 e 78 da Lei nº 11.101/2005 e dos arts. 42, 43 e 44 do CPC; **(2)** negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento, pelo Tribunal estadual, de teses aptas a infirmar o resultado, em violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; **(3)** inadequação da decisão monocrática, por suposta não incidência dos permissivos regimentais e legais e necessidade de julgamento colegiado (art. 1.021 do CPC e art. 259 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça); e **(4)** não incidência da Súmula 83/STJ, por dissociar-se o objeto do recurso (competência para a qualificação do crédito já listado) da questão sobre a extraconcursalidade das cotas condominiais.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICES FARIA LIMA defendendo a manutenção da decisão monocrática, afirmando a natureza extraconcursal das despesas condominiais e a ausência de violação de lei

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

federal, além de requerer a aplicação de multa por caráter protelatório do agravo interno, nos termos do art. 1.021, § 4º, do CPC (e-STJ, fls. 616-625).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

Breve contextualização fática

Na origem, cuidou-se de execução de título extrajudicial proposta pelo NEO OFFICES para cobrança de cotas condominiais sobre a unidade de titularidade da CASA J. NAKAO, que se encontrava em recuperação judicial. A executada opôs embargos à execução, alegando, em síntese, a sujeição do crédito aos efeitos da recuperação, a necessidade de suspensão do feito e a aplicação do IPC-FGV em substituição ao IGP-M como índice de correção.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os embargos, reconhecendo a natureza extraconcursal das despesas condominiais e determinando a aplicação do IPC-FGV.

Em apelação, o Tribunal estadual deu parcial provimento para afirmar, de um lado, a extraconcursalidade das cotas condominiais e, de outro, a necessidade de manifestação prévia do Juízo da recuperação quanto a atos constritivos sobre patrimônio da recuperanda.

Interposto recurso especial pela CASA J. NAKAO, sobrevieram decisão de inadmissibilidade e, em seguida, decisão monocrática desta relatoria no AREsp, que conheceu do agravo para negar provimento ao especial, mantendo o entendimento sobre a extraconcursalidade e o controle de atos de constrição pelo Juízo universal.

(1) Da alegada usurpação da competência do juízo da recuperação para qualificar a natureza do crédito já listado

Alegou CASA J NAKAO que o acórdão estadual teria usurpado a competência do Juízo da recuperação judicial ao afirmar a extraconcursalidade das cotas condominiais, porque o crédito estaria listado no quadro geral de credores e a discussão deveria ocorrer por impugnação de crédito.

Contudo, o recurso não prevalece.

O acórdão estadual reconheceu, com base na natureza *propter rem* da obrigação, que as cotas condominiais “não estão sujeitas aos efeitos da recuperação judicial”, determinando, por preservação da empresa, apenas que eventuais atos

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

constritivos fossem previamente submetidos ao Juízo da recuperação (e-STJ, fls. 381/386).

Em exame concentrado, a decisão desta Corte manteve esse entendimento, assentando 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", e, simultaneamente, reafirmou que o controle dos atos de constrição patrimonial deve ser exercido pelo Juízo universal da recuperação (e-STJ, fls. 585/586).

Ainda mais, explicitou que "a deliberação acerca da natureza concursal ou extraconcursal do crédito se insere na competência do Juízo universal", harmonizando a solução adotada na origem com a jurisprudência desta Corte e aplicando, por isso, a Súmula 83/STJ.

Confira-se:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo interno interposto contra a decisão que não conheceu do agravo em recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 182 do STJ. A parte agravante sustenta que houve rebatimento específico da Súmula n. 83 do STJ no agravo em recurso especial.*
> *2. O recurso especial foi interposto com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que desproveu apelação em ação de cobrança de taxas condominiais, classificando o crédito como extraconcursal.*
> *3. A parte agravante alega que as despesas condominiais originadas antes do deferimento do pedido de recuperação deveriam ser submetidas ao concurso de credores, conforme a tese fixada no Tema n. 1.051 dos recursos repetitivos.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *4. A questão em discussão consiste em saber se as taxas condominiais devidas por empresa em recuperação judicial devem ser classificadas como créditos concursais ou extraconcursais.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *5. A Quarta Turma do STJ entende que as despesas condominiais, por serem necessárias à administração do ativo, caracterizam-se como extraconcursais, não se submetendo ao concurso de credores da recuperação judicial.*
> *6.* ***A natureza jurídica propter rem das obrigações condominiais vincula-se diretamente ao direito de propriedade, não se submetendo à recuperação judicial.***
> *7.* ***A jurisprudência da Quarta Turma do STJ confirma que as dívidas condominiais, independentemente de serem anteriores ao pedido de recuperação judicial, são classificadas como créditos extraconcursais.***
> *IV. DISPOSITIVO E TESE*

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

> *8. Agravo interno provido para se reconsiderar a decisão e se conhecer do agravo em recurso especial, negando-se provimento ao recurso especial.*
> *Tese de julgamento: "1.* ***As despesas condominiais são classificadas como créditos extraconcursais, não se submetendo ao concurso de credores da recuperação judicial.*** *2.* ***A natureza propter rem das obrigações condominiais vincula-se diretamente ao direito de propriedade, não se submetendo à recuperação judicial".***
> *Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, arts. 49, § 3º, e 84, III.Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.770.962/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025; STJ, REsp n. 2.189.740/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.433.276/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.*
> (AgInt no AREsp n. 2.886.494/DF, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025 – sem destaques no original)

Nesse quadro, não se identifica nenhuma usurpação de competência: houve qualificação do crédito condominial como extraconcursal em conformidade com a orientação consolidada e preservou-se, como devido, o controle de constrição pelo Juízo da recuperação.

(2) Da alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC)

Sustentou CASA J NAKAO que o Tribunal estadual não teria enfrentado teses capazes de infirmar o resultado, configurando omissão e violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Mas as alegações não comportam acolhida.

A decisão desta Corte registrou que o Tribunal estadual examinou, de forma fundamentada, “todas as questões relevantes submetidas à apreciação judicial” e que não há direito subjetivo à refutação atomizada de todos os argumentos, bastando o enfrentamento das questões principais e suficientes para a solução da controvérsia (e-STJ, fls. 584/585).

De igual modo, consignou-se que não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão proferido em sentido diverso da pretensão da parte, quando há fundamentação suficiente.

Com isso, fica afastada a alegação de vício decisório, porque tanto o acórdão estadual quanto a decisão integrativa trataram do núcleo da controvérsia – natureza extraconcursal das cotas e submissão de atos constritivos ao Juízo da recuperação –, oferecendo razão de decidir bastante (e-STJ, fls. 381-386 e 584-585).

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59363927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:38
Código de Controle do Documento: 2ec1f610-5f49-444a-857d-662b1374c407

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.290.275 / SP

Número Registro: 2023/0033827-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10043071520218260011 10061147020218260011 100611470202182600115000O 20220000176026 20220000437981 21728838420218260000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CASA J NAKAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: JORGE HENRIQUE MATTAR - SP184114
	DEBORA LIMA CORDEIRO - SP248718
AGRAVADO	: NEO OFFICES FARIA LIMA
OUTRO NOME	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICES FARIA LIMA
ADVOGADA	: VIVIANE BASQUEIRA D´ANNIBALE - SP177909

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CASA J NAKAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: JORGE HENRIQUE MATTAR - SP184114
	DEBORA LIMA CORDEIRO - SP248718
AGRAVADO	: NEO OFFICES FARIA LIMA
	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICES FARIA LIMA

Documento eletrônico VDA59611707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:07:46
Código de Controle do Documento: 6f654584-968c-4094-ae15-96bdefea1c64

OUTRO
NOME
ADVOGADA : VIVIANE BASQUEIRA D´ANNIBALE - SP177909

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:07:46
Código de Controle do Documento: 6f654584-968c-4094-ae15-96bdefea1c64