



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2515702 - SP(2023/0435211-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU - SP184586
THIERS MAGGI DIAZ PARRA - SP390831
AGRAVADO : RICARDO LOURENCO COUBE
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Preclusão consumativa quanto ao capítulo relativo à revogação de tutela e à litigância de má-fé, não impugnado no agravo interno.
2. Impugnação genérica e insuficiente dos fundamentos da decisão agravada quanto à suspensão do cumprimento de sentença.
3. Crédito submetido ao regime de patrimônio de afetação que não se inclui no concurso de credores nem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 31 -F da Lei 4.591/1964. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
5. Agravo interno conhecido em parte e, nessa extensão, 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, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2515702 - SP(2023/0435211-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU - SP184586
THIERS MAGGI DIAZ PARRA - SP390831
AGRAVADO : RICARDO LOURENCO COUBE
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Preclusão consumativa quanto ao capítulo relativo à revogação de tutela e à litigância de má-fé, não impugnado no agravo interno.
2. Impugnação genérica e insuficiente dos fundamentos da decisão agravada quanto à suspensão do cumprimento de sentença.
3. Crédito submetido ao regime de patrimônio de afetação que não se inclui no concurso de credores nem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 31 -F da Lei 4.591/1964. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
5. Agravo interno conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ASSUÃ INCORPORADORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão singular de minha lavra que negou provimento ao agravo em recurso especial, por incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 960-962).

Nas razões, a agravante afirma impugnação suficiente dos óbices e sustenta reavaliação das provas, sem reexame. Defende aplicação dos arts. 31-A, 31-C, 31-D e 31-F da Lei 4.591/1964 e da tese do Tema 1051 do STJ.

Na sua impugnação ao agravo interno, Ricardo Lourenço Coube sustenta ausência de ataque específico aos fundamentos da decisão agravada. Aponta incidência das Súmulas 5, 7, 182 do STJ e 283 do STF. Requer aplicação de multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de cumprimento de sentença em que ASSUÃ INCORPORADORA LTDA requereu a suspensão dos atos executórios em razão do deferimento da recuperação judicial e da natureza concursal do crédito. Postulou, ainda, a revogação de tutela condicionada ao pagamento de IPTU e condomínio.

A decisão interlocutória indeferiu a suspensão, manteve a execução e rejeitou a revogação da tutela, afirmando a existência de pagamentos comprovados de IPTU e taxas condominiais, afastando, por fim, a litigância de má-fé do exequente.

O Tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento. Fundamentou a inaplicabilidade da recuperação judicial por crédito atrelado ao patrimônio de afetação, com base no art. 31-F da Lei 4.591/1964, e confirmou os pagamentos do agravado.

O recurso não prospera.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de suspensão do cumprimento de sentença em face de incorporadora em recuperação judicial, considerando que o crédito executado decorre de incorporação imobiliária submetida ao regime de patrimônio de afetação, e, por conseguinte, se estaria ou não sujeito ao concurso de credores e aos efeitos da recuperação judicial.

Inicialmente, houve capítulo da decisão agravada relativo à revogação da tutela e à litigância de má-fé que não foi impugnado de forma alguma. Em relação a ele, operou-se a preclusão consumativa.

No tocante ao capítulo impugnado, referente à suspensão por recuperação judicial e patrimônio de afetação, a impugnação da agravante é genérica e insuficiente aos fundamentos adotados naquele capítulo.

Ainda que assim não fosse, registre-se que a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que créditos decorrentes de incorporação imobiliária vinculada a patrimônio de afetação não se submetem ao concurso de credores nem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 31-F da Lei 4.591/1964 (AgInt no CC n. 157.853/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Seção, julgado em 8/5/2025, DJEN de 19/5/2025). Revela-se, portanto, descabida a suspensão da execução.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. COTAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DE NATUREZA EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. NÃO SUBMISSÃO À RECUPERAÇÃO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a pretensão de obter a suspensão do processo executivo em razão de as

executadas estarem submetidas à sistemática recuperacional, no que destacou a origem que os valores executados, decorrentes de cotas condominiais, se classificam como extraconcursais, o que afasta a pretensão de suspensão da execução.

2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza a falta de prestação jurisdicional.

Precedentes.

3. O entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ quanto à natureza extraconcursal das cotas condominiais e sua não submissão à habilitação no juízo recuperacional. Súmula n. 83/STJ.

4. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os créditos de natureza extraconcursal 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. Precedentes" (AgInt no AREsp n. 2.287.396/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 21/3/2024).

5. Da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a competência do juízo recuperacional e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que as sociedades com patrimônio de afetação não se submetem ao rito da recuperação e, conseqüentemente, a esse juízo.

Incidência da Súmula n. 283/STF.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.285.681/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Incide, portanto, o óbice da Súmula 83/STJ.

De mais a mais, a alteração dessas premissas firmadas pela Corte estadual esbarraria nas vedações de nova incursão nas cláusulas contratuais pactuadas entre as partes e de reexame do conjunto fático-probatório por esta via do recurso especial, o que é inviável, diante da incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte, no caso.

Por fim, inviável a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, pois a mera interposição de recurso legalmente previsto não caracteriza, por si só, intuito manifestamente protelatório.

Em face do exposto, conheço parcialmente do agravo interno e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.515.702 / SP

Número Registro: 2023/0435211-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00082650620228260071 0008265062022826007110014392020178260071
00082650620228260071100143920201782600719312022 10014392020178260071
22281579620228260000 82650620228260071 8265062022826007110014392020178260071
82650620228260071100143920201782600719312022 9312022

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU - SP184586

THIERS MAGGI DIAZ PARRA - SP390831

AGRAVADO : RICARDO LOURENCO COUBE

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546

FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU - SP184586

THIERS MAGGI DIAZ PARRA - SP390831

AGRAVADO : RICARDO LOURENCO COUBE

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026