



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2529836 - RJ (2023/0456468-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
REPR. POR : NAVEGA ADVOGADOS ASSOCIADOS - ADMINISTRADOR JUDICIAL
ADVOGADO : RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
AGRAVADO : CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO : ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. PROSSEGUIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. CLASSIFICAÇÃO.

1. A execução individual na qual se exigem débitos condominiais, sejam concursais ou extraconcursais, não pode prosseguir após a decretação da falência, pois os créditos se submetem aos efeitos do regime falimentar, devendo ser pagos observada a ordem estabelecida nos artigos 83 e 84 da Lei nº 11.101/2005. Precedentes da Terceira Turma do STJ.

2. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada para, conhecendo do agravo, dar provimento ao recurso especial para restabelecer a decisão proferida em primeiro grau de jurisdição.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2529836 - RJ (2023/0456468-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
REPR. POR : NAVEGA ADVOGADOS ASSOCIADOS - ADMINISTRADOR JUDICIAL
ADVOGADO : RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
AGRAVADO : CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO : ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. PROSSEGUIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. CLASSIFICAÇÃO.

1. A execução individual na qual se exigem débitos condominiais, sejam concursais ou extraconcursais, não pode prosseguir após a decretação da falência, pois os créditos se submetem aos efeitos do regime falimentar, devendo ser pagos observada a ordem estabelecida nos artigos 83 e 84 da Lei nº 11.101/2005. Precedentes da Terceira Turma do STJ.

2. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada para, conhecendo do agravo, dar provimento ao recurso especial para restabelecer a decisão proferida em primeiro grau de jurisdição.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra a decisão desta relatoria que não conheceu do agravo em recurso especial em virtude da ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre (e-STJ fls. 305/308).

Em suas razões (e-STJ fls. 312/346), a agravante sustenta ter impugnado devidamente a aplicação da Súmula nº 83/STJ, argumentando que a jurisprudência sobre extraconcursalidade dos débitos condominiais está sendo aplicada incorretamente.

Narra, ainda, que o julgamento do REsp nº 2.002.590 sinaliza uma mudança de entendimento sobre a concursalidade dos créditos condominiais.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 350).

É o relatório.

VOTO

Em virtude dos argumentos expostos pela parte agravante, reconsidera-se a decisão de e-STJ fls. 305/308 e passa-se à análise do apelo nobre, haja vista se encontrarem preenchidos os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo interposto por MASSA FALIDA DE PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DÉBITO CONDOMINIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DO FEITO. NÃO CABIMENTO.

1. Cinge-se a discussão em determinar se a execução de créditos condominiais, movida em face de devedor em recuperação judicial, deve ter a tramitação processual suspensa e se o crédito deve ser submetido ao juízo universal.

2. Nos termos do art. 49 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, ‘Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.’

3. Não obstante, o art. 84, inciso III, da Lei citada, considera extraconcursal o crédito relativo a despesas condominiais, uma vez que se referem à manutenção do imóvel, possuindo, pois, natureza propter rem.

4. Outrossim, tratando-se de verba destinada às despesas de manutenção do próprio condomínio, a suspensão da tramitação processual poderá ensejar dano aos demais condôminos e até mesmo à própria administração do imóvel.

5. A propósito, o Superior Tribunal de Justiça já manifestou no sentido de que a taxa de condomínio configura crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão prevista na Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. Precedentes do STJ e TJRJ.

6. Recurso provido” (e-STJ fl. 45).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 72/74).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil aduzindo que teria havido negativa de prestação jurisdicional porque o Tribunal de origem foi omissos ao não se manifestar sobre a competência exclusiva do Juízo Falimentar para dispor sobre os bens e interesses da massa falida, conforme o art. 76 da Lei de Falências, e sobre a natureza dos créditos condominiais constituídos antes da quebra, que deveriam ser considerados concursais;

(ii) art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 (LREF), sustentando que o dispositivo não autoriza que despesas constituídas antes da quebra sejam consideradas extraconcursais, pois o ativo da massa falida só se constitui após a decretação da falência;

(iii) artigos 6º, 76 e 84, *caput*, da Lei nº 11.101/2005, defendendo que a ordem de preferência legal para o pagamento dos créditos extraconcursais deve ser observada, atraindo a competência exclusiva do Juízo Falimentar e a suspensão da execução individual.

Com as contrarrazões (e-STJ fl. 245/250), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência merece prosperar.

De fato, em recente julgamento, esta Terceira Turma decidiu que a execução individual na qual se exigem débitos condominiais, sejam concursais ou extraconcursais, não pode prosseguir após a decretação da falência, pois os créditos

se submetem aos efeitos do regime falimentar, devendo ser pagos observada a ordem estabelecida nos artigos 83 e 84 da Lei nº 11.101/2005.

Na oportunidade, foram definidas as seguintes diretrizes em relação aos débitos condominiais:

"RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. FALÊNCIA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALHA. AUSÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECRETAÇÃO. QUEBRA. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. PROSSEGUIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. CLASSIFICAÇÃO.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir: (i) se houve falha na prestação jurisdicional; (ii) se o crédito decorrente de despesas condominiais anteriores ao decreto de falência deve ser considerado extraconcursal, e (iii) se a execução em que os débitos condominiais são exigidos deve ficar suspensa.

2. Trata-se de execução de título extrajudicial em que se pretende o recebimento de débito condominial, sendo decretada, após o ajuizamento, a falência da executada.

3. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

4. No caso de a sociedade empresária estar em recuperação judicial, os débitos condominiais vencidos antes do pedido de recuperação judicial serão considerados concursais e deverão ser habilitados e pagos na forma do plano de recuperação judicial (Tema 1.051). Já aqueles vencidos após o pedido de recuperação judicial, não se sujeitarão aos efeitos da recuperação judicial (extraconcursais), de modo que podem ser exigidos em execução individual.

5. Na hipótese de a recuperação judicial ser convalidada em falência, (i) os créditos condominiais que estavam habilitados na recuperação judicial (concursais) serão considerados débitos do falido e, portanto, serão pagos na falência de acordo com o artigo 83 da LREF;

(ii) os débitos condominiais vencidos após o pedido de recuperação judicial serão considerados créditos extraconcursais na falência, por força do disposto nos artigos 67 e 84, I-E, da LREF, e (iii) os débitos condominiais vencidos após o decreto falimentar são dívidas da massa falida (e não do falido) serão considerados créditos extraconcursais, conforme o disposto no artigo 84, III, da LREF.

6. Na situação de a decretação da falência não ser antecedida de recuperação judicial, os débitos condominiais vencidos antes da quebra serão dívidas do falido e deverão ser pagas segundo a ordem estabelecida no artigo 83 da LREF. Já os débitos condominiais vencidos após o decreto falimentar são dívidas da massa falida (e não do falido) e serão considerados créditos extraconcursais, conforme o disposto no artigo 84, III, da LREF.

7. A execução individual na qual se exigem débitos condominiais, sejam concursais ou extraconcursais, não pode prosseguir após a decretação da falência, pois os créditos se submetem aos efeitos do regime falimentar, devendo ser pagos observada a ordem estabelecida nos artigos 83 e 84 da Lei nº 11.101/2005.

8. Recurso especial provido." (REsp n. 2.189.141/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/6/2025, DJEN de 23/6/2025 - grifou-se)

No mesmo sentido:

"EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA DO CRÉDITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO TEMPORAL. MOMENTO DA CONSTITUIÇÃO. ART. 49, CAPUT, DA LEI 11.101/05. RECURSO DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame 1. Recurso especial interposto por condomínio, na qualidade de credor de sociedade empresária em recuperação judicial, contra acórdão que, dando parcial provimento a agravo de instrumento, reconheceu a natureza concursal dos créditos constituídos anteriormente ao pedido de soerguimento.

II. Questão em discussão

2. Definir se o crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal ou extraconcursal.

III. Razões de decidir

3. A partir do julgamento do REsp 2.002.590/SP (DJe 14/9/20230), a Terceira Turma consolidou entendimento no sentido de que a submissão ou não à recuperação judicial do crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais deve ser definida exclusivamente com base no corte temporal estabelecido no art. 49, caput, da Lei 11.101/05, aplicando-se, conseqüentemente, a tese firmada pela Segunda Seção relativa ao Tema Repetitivo 1.051: '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'.

4. Existência de julgados das turmas que integram a Segunda Seção adotando posicionamento diverso, firmado, sob a égide do Decreto-Lei 7.661/45, exclusivamente para hipóteses versando sobre situação fática distinta (classificação de créditos em processos falimentares).

5. Necessidade de ratificação do entendimento da Terceira Turma, a fim de evitar a dispersão de posicionamentos judiciais, imprimir segurança às relações jurídicas e garantir tratamento isonômico aos jurisdicionados.

IV. Dispositivo 6. Recurso especial desprovido.

Dispositivos legais relevantes citados: 49, caput, e 84, III, da Lei 11.101/05." (REsp n. 2.180.450/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

"RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO TITULARIZADO POR CONDOMÍNIO, ADVINDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS POR EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA. OBSERVÂNCIA DO CORTE TEMPORAL ESTABELECIDO NO ART. 49, CAPUT, DA LRF. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 88, III, DA LRF, PARA QUALIFICÁ-LO COMO EXTRACONCURSAL NO BOJO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO, POR QUALQUER MÉTODO HERMENÊUTICO QUE SE ADOTE. CORREÇÃO DE RUMOS NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, no âmbito do processo de recuperação judicial (no caso, de Sociedade de Propósito Específico, que atua na atividade de incorporação imobiliária), o crédito titularizado por condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, deve ser considerado extraconcursal, independentemente da observância do marco temporal estabelecido no art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005, com base no art. 84, III, do mesmo diploma legal - tal como defende o ora recorrente -, ou o aludido dispositivo legal tem aplicação unicamente ao processo falimentar, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos, conforme compreenderam as instâncias ordinárias.

2. Os julgados desta Corte de Justiça, ao abordar e decidir a mesma questão em exame, têm aplicado, inadvertidamente, posicionamento jurisprudencial edificado especificamente em processo falimentar (segundo o qual "os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas da massa, necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal"), em interpretação a regramento próprio, o qual, em princípio, não incide n o processo de recuperação judicial, podendo, inclusive, redundar na indesejada inobservância da tese vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051. Por conseguinte, seja para confirmar a diretriz hoje adotada, lastreada, doravante, em julgado específico a esse propósito, seja para proceder a uma correção de rumos - o que, em última análise, mostra-se sempre salutar ao aprimoramento das decisões judiciais -, revela-se indispensável o enfrentamento pontual da matéria posta por esta Turma julgadora.

3. Não se concebe, por qualquer método hermenêutico que se adote, importar, simplesmente, a definição de créditos extraconcursais estabelecida para o processo falimentar (art. 84 da LRF) ao da recuperação judicial, ignorando sua disciplina específica (art. 49), sem prejuízo às finalidades e à coerência do sistema legal em exame.

4. Na falência, os créditos extraconcursais são aqueles originados, em regra, após a decretação da quebra, relacionados, de um modo geral, às despesas do processo falimentar (referentes à arrecadação, liquidação dos ativos da massa e pagamentos de credores desse período). Os titulares desse crédito são, portanto, credores da massa falida, e não do empresário ou da sociedade empresarial falida, razão pela qual devem receber precedentemente aos credores destes (do falido), elencados, em ordem de recebimento, no art. 83.

Também entram nessa categoria (de créditos extraconcursais) os créditos originados após o ajuizamento da recuperação judicial e que, posteriormente, tenha sido convolada em falência. A lei, ao assim dispor, teve o claro objetivo de conferir àqueles que se dispuseram a conceder financiamentos ao empresário em situação declarada de crise financeira, viabilizando a manutenção da fonte produtora (arts. 69-A a 69-F), ou aos que estabeleceram relações contratuais com a recuperanda, permitindo a manutenção do fornecimento de bens e serviços, a prerrogativa, em caso de convalidação de falência, de receber antes dos credores do falido.

4.1 Em todas as situações estabelecidas no art. 84 da LRF, a prioridade de pagamento decorre de uma razão objetiva: tais créditos existem justamente em razão da falência. Sobressai clara, desse modo, a impropriedade conceitual de se considerar o débito condominial de empresa em recuperação judicial como encargo da massa, se ausente o decreto falencial. Logo, somente podem ser compreendidas como encargos da massa as despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial que veio a ser convolada em falência, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos.

5. Na recuperação judicial, as razões e as finalidades que levaram o legislador a estabelecer quais créditos não se submeteriam ao processo recuperacional não guardam nenhum paralelo com os eleitos no processo falimentar. Nos termos do art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. Trata-se, pois, de um critério puramente objetivo que não comporta flexibilização por parte do intérprete. Dessa disposição legal sobressaem dois aspectos essenciais à concretude da finalidade precípua do instituto da recuperação judicial, que é propiciar, a um só tempo, o soerguimento da empresa em crise, bem como a satisfação dos créditos.

5.1 A par do critério temporal, a Lei n. 11.101/2005 elegeu, ainda, o critério material, para, em relação a específicos e determinados créditos (art. 6º, § 7º-B; art. 49, §§ 3º, 4º, 6º, 7º 8º e 9º; e art. 199, §§ 1º e 2º), independentemente da cronologia de sua constituição, afastá-los dos efeitos da recuperação judicial. Nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual também não comporta ampliação pelo intérprete, não se insere o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela empresa em recuperação judicial (ainda que considerada a sua natureza propter rem).

6. Em conclusão, a submissão ou não à recuperação judicial do crédito titularizado pelo condomínio recorrente, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, será definida com base, unicamente, no corte temporal estabelecido no art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005.

6.1 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. A execução individual de crédito concursal eventualmente ajuizada deve ser suspensa durante o stay period e, uma vez concedida a recuperação judicial, a operar a novação da obrigação representada no título executivo, deve ser extinta.

6.2 Por sua vez, os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial são, estes sim, extraconcursais, razão pela qual a correlata execução individual deve prosseguir normalmente em direção à satisfação do direito creditício titularizado pelo condomínio recorrente.

6.3 A linha de entendimento ora propugnada, como não poderia deixar de ser, se adequa, detidamente, à tese jurídica vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051:

"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" .7. Recurso especial improvido." (REsp n. 2.002.590/SP,

relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Logo, merece reparos o acórdão recorrido, para que a solução da controvérsia se alinhe ao entendimento recentemente firmado pela Terceira Turma desta Corte Superior.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, reconsidero a decisão de e-STJ fls. 305/308 e conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, restabelecendo a decisão monocrática proferida em primeiro grau de jurisdição.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.529.836 / RJ

Número Registro: 2023/0456468-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00092115520238190000 00126253120148190209 0252404820178190209 126253120148190209
202324511067 252404820178190209 92115520238190000

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA
FALIDA**

**REPR. POR : NAVEGA ADVOGADOS ASSOCIADOS - ADMINISTRADOR
JUDICIAL**

ADVOGADO : RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373

AGRAVADO : CONDOMINIO CANADA

ADVOGADO : ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

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

AGRAVO INTERNO

**AGRAVANTE : PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA
FALIDA**

**REPR. POR : NAVEGA ADVOGADOS ASSOCIADOS - ADMINISTRADOR
JUDICIAL**

ADVOGADO : RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373

AGRAVADO : CONDOMINIO CANADA

ADVOGADO : ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de setembro de 2025