SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189141 - RJ (2023/0459390-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

EMENTA

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 convolada 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

Documento eletrônico VDA48129881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Publicação no DJEN/CNJ de 23/06/2025. Código de Controle do Documento: 906b85f1-ce3e-4dad-a293-de1f2e42c812

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Moura Ribeiro, por maioria, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Daniela Teixeira que negavam provimento ao recurso. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48129881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Publicação no DJEN/CNJ de 23/06/2025. Código de Controle do Documento: 906b85f1-ce3e-4dad-a293-de1f2e42c812

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0459390-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.189.141 / RJ**

Números Origem: 00092115520238190000 00958553520228190000 202324511424
92115520238190000 958553520228190000

PAUTA: 13/05/2025 JULGADO: 13/05/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, dando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente).

Documento eletrônico VDA47424648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 13/05/2025 16:56:27
Código de Controle do Documento: 860848E4-2306-409A-98E4-D506F926ADEB

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189141 - RJ (2023/0459390-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

EMENTA

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 convolada 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.

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

8. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MASSA FALIDA DE PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO, JUSTIFICANDO QUE A EXECUTADA SE SUJEITOU AOS EFEITOS DA FALÊNCIA DA EMPRESA AGENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES. PRETENSÃO DE REFORMA, ARGUMENTANDO QUE POR SE TRATAR DE DÉBITO CONDOMINIAL, POSSUI NATUREZA PROPTER REM, ENQUADRANDO-SE NOS CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS. SEGUNDO ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STJ, OS CRÉDITOS PROVENIENTES DAS DESPESAS CONDOMINIAIS SÃO DE NATUREZA EXTRACONCURSAL, NÃO SE SUJEITANDO À HABILITAÇÃO, TAMPOUCO À SUSPENSÃO DETERMINADA PELA LEI DE FALÊNCIAS. INDEVIDA A DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. PROVIMENTO DO RECURSO"* (e-STJ fl. 87).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 134/142).

No recurso especial, a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil - porque o Tribunal de origem deixou de se manifestar acerca das alegações de que parte do débito condominial foi constituído anteriormente à quebra, não podendo ser tratado como crédito extraconcursal e de que a competência para a análise da questão é do juízo falimentar, devendo ser obedecida a ordem do artigo 84, III, da Lei nº 11.101 /2005, de modo a observar o princípio da paridade entre os credores;

(ii) artigo 84, III, da Lei nº 11.101/2005 (LREF) - porque as despesas condominiais referentes a período anterior ao decreto de falência não podem ser consideradas despesas com a administração da massa, que nem sequer existia, e

(iii) artigos 6º, 76 e 84, *caput*, da Lei nº 11.101/2005 - porque é necessário que se observe a ordem legal dos pagamentos na falência, o que atrai a competência exclusiva do juízo falimentar para sua realização, devendo ficar suspensa a execução individual.

Afirma que

> *"(...)*
> *O fato de o crédito ser extraconcursal significa simplesmente que o administrador judicial deve pagá-lo antes do pagamento dos credores concursais, e não de que o crédito não é afetado pela quebra e não se submete ao regime falimentar"* (e-STJ fl. 175).

Ressalta que compete exclusivamente ao juízo da falência dispor sobre os bens, interesses e negócios do falido. Assim, ainda que o crédito seja considerado extraconcursal, a competência do juízo falimentar não poderia ser afastada, sob pena de haver tratamento privilegiado ao recorrido.

Aponta como paradigma acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - AI nº 0238842-51.2012.8.26.0000.

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

Requer o provimento do recurso especial para que seja anulado o acórdão dos aclaratórios e, caso superada a preliminar, para que seja declarada a concursalidade do crédito e, ainda que seja considerado extraconcursal, seja reconhecida a competência do juízo da falência para o seu pagamento, com a suspensão da execução.

Foi deferido o pedido de gratuidade da justiça pela decisão de fl. 478 (e-STJ).

Contrarrazões às fls. 482/487 (e-STJ).

O recorrido afirma que deve ser mantido o entendimento acolhido no aresto estadual.

Sustenta que esta Corte "tem como extraconcursal o débito condominial, mesmos os anteriores à quebra, e se posiciona no sentido da não suspensão da execução, da não extinção da execução, da não submissão ao concurso de credores" (e-STJ fl. 486).

É o relatório.

VOTO

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.

A insurgência merece prosperar.

1. Breve histórico

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial promovida por Condomínio Canadá contra Pan 2007 Empreendimentos Imobiliários S.A., objetivando o recebimento do débito condominial referente a imóvel situado na Barra da Tijuca /RJ.

A citação foi infrutífera, comparecendo aos autos o administrador judicial informando ter sido decretada a falência da executada. Diante disso, o juízo de primeiro grau determinou a suspensão da execução.

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, provido pela Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que afastou a determinação de suspensão da execução.

Sobreveio o recurso especial.

2. Da falha na prestação jurisdicional

No que tange ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

Frisa-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

Concretamente, verifica-se que o Tribunal local enfrentou a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, concluindo que: (i) as prestações condominiais constituem obrigação *propter rem*; (ii) as despesas com a realização do ativo são consideradas créditos extraconcursais; (iii) as cotas condominiais, ainda que anteriores à sentença de quebra, correspondem às despesas necessárias à administração do ativo; (iv) o não pagamento das despesas condominiais onera terceiros, e (v) como os créditos têm natureza extraconcursal, não se sujeitam à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências.

3. Da classificação dos débitos condominiais

Na hipótese, a recorrente afirma que parte dos débitos condominiais é anterior ao decreto falimentar e parte posterior e que somente os posteriores podem ser considerados créditos extraconcursais.

No que respeita aos débitos condominiais, verifica-se a ocorrência de certa dispersão na jurisprudência, mostrando-se necessário fazer alguns esclarecimentos.

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.

A propósito:

> *"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*

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

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 convolação 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.

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

> *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 nº 2.002.590/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023 - grifou-se).

Se a recuperação judicial for convolada em falência, a seguinte situação surgirá: (i) os créditos condominiais que estavam habilitados na recuperação judicial (concursais) são 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 serão considerados dívidas da massa falida (e não do falido) e serão considerados créditos extraconcursais, conforme o disposto no artigo 84, III, da LREF.

Se a decretação da quebra não for antecedida de recuperação judicial, os débitos condominiais vencidos antes da decretação 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.

Na hipótese, não se sabe se houve, ou não, anterior recuperação judicial, tampouco as datas em que os créditos foram constituídos, questões que deverão ser examinadas no juízo da falência, pois tanto os créditos concursais como os extraconcursais serão pagos na falência, como se passa a expor.

4. Da forma de pagamento dos débitos condominiais na falência

É preciso registrar que, por força do previsto no artigo 6º, II, da LREF e do princípio da universalidade, as execuções contra o falido serão suspensas, de modo a se garantir que os credores receberão seus créditos em igualdade de condições perante o Juízo falimentar.

Os créditos em face do falido deverão ser habilitados e serão pagos de acordo com a ordem prevista no artigo 83 da LREF. Já os créditos extraconcursais, aqueles previstos no artigo 84 da Lei nº 11.101/2005, também se submetem ao regime falimentar e serão pagos de acordo com a ordem estabelecida no artigo 84 da LREF, não sendo necessária, porém, a habilitação, bastando, em regra, que seja informado o juízo acerca da origem do crédito.

Vale, aqui, trazer a lição de Marcelo Sacramone:

> *"(...)*
> *A universalidade do Juízo Universal da Falência, disciplinada no art. 76, assegura que todos os créditos deverão ser satisfeitos na execução coletiva falimentar, ainda que seus créditos sejam considerados*

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

extraconcursais. ***A extraconcursalidade não implica não submissão do credor à falência ou à sua execução individual, que também será suspensa pela decretação da quebra do devedor, mas apenas que o credor receberá tratamento privilegiado em relação aos demais créditos concursais do devedor.***

A despeito do nome, os créditos são submetidos ao concurso de credores e, à falta de recursos suficientes para a satisfação da integralidade de todos os créditos com iguais características e, portanto, da mesma classe, o produto da liquidação dos bens do devedor será rateado entre todos da classe, em atenção ao princípio da par conditio creditorum. ***Dessa forma, ainda que crédito extraconcursal, o credor deverá requerer seu ingresso nos autos da falência, embora a formalidade da habilitação de crédito possa ser, no caso, dispensada em razão da celeridade' (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência****". (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 4ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, pág. 424 - grifou-se).

Ensinam Scalzilli, Spinelli e Tellechea:

"(...)

O pagamento dos créditos extraconcursais deve ser feito de acordo com a ordem hierárquica (decrescente) prevista no art. 84 da LREF *(c/c art. 149). A igualdade existe única e exclusivamente entre os créditos de igual natureza.*

No caso de insuficiência de recursos, haverá rateio proporcional entre os credores - e todos participam do rateio com o total de seus créditos, embora não seja possível receber de imediato -, respeitada a hierarquia disposta na LREF. ***Para tanto, deverá ser requerido o ingresso no processo falimentar (ainda que não seja preciso realizar o procedimento de verificação de créditos)****" (Recuperação de empresas e falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005. 4ª ed. São Paulo: Almedina, 2023, pág. 1.435).

Explica Fábio Ulhoa Coelho:

"(...)

Os credores da massa devem ser pagos pelo administrador judicial assim que vencerem seus respectivos créditos. *Não há concurso entre eles, exceto se faltarem recurso para o pagamento integral dos titulares dos créditos autorizados. Nesse caso, atendidos integralmente os demais credores da massa, divide-se o saldo de caixa remanescente entre os credores por crédito autorizado proporcionalmente ao valor de cada um"* (Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. 15ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, pág. 329 - grifou-se).

Nesse contexto, não há como a execução individual na qual se exigem débitos condominiais, sejam concursais ou extraconcursais, prosseguir no juízo originário, 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.

Vale registrar que deve ser expedida certidão para que o crédito seja habilitado/apresentado no juízo falimentar.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para suspender a execução de título extrajudicial (processo nº 0002979-50.2021.8.19.0209).

É o voto.

Documento eletrônico VDA48129884 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/06/2025 15:00:13
Código de Controle do Documento: d1206871-02f7-439a-a6e2-3a3396b77a2c

RECURSO ESPECIAL Nº 2189141 - RJ (2023/0459390-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

VOTO VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Trata-se de recurso especial interposto por MASSA FALIDA DE PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (MASSA FALIDA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO, JUSTIFICANDO QUE A EXECUTADA SE SUJEITOU AOS EFEITOS DA FALÊNCIA DA EMPRESA AGENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES. PRETENSÃO DE REFORMA, ARGUMENTANDO QUE POR SE TRATAR DE DÉBITO CONDOMINIAL, POSSUI NATUREZA PROPTER REM, ENQUADRANDO-SE NOS CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS. SEGUNDO ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STJ, OS CRÉDITOS PROVENIENTES DAS DESPESAS CONDOMINIAIS SÃO DE NATUREZA EXTRACONCURSAL, NÃO SE SUJEITANDO À HABILITAÇÃO, TAMPOUCO À SUSPENSÃO DETERMINADA PELA LEI DE FALÊNCIAS. INDEVIDA A DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. PROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ, fls. 87/96).*

Os embargos de declaração opostos por MASSA FALIDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 134/142).

Nas razões do presente recurso, MASSA FALIDA alegou a violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, do CPC, 6º, 76, 84 da Lei 11.101/2005, ao sustentar que **(1)** o Tribunal não enfrentou todos os argumentos que poderiam, em tese, afastar a conclusão adotada; **(2)** não é possível o enquadramento como extraconcursal de

crédito constituído anteriormente ao decreto de quebra; **(3)** a ordem de preferência legal dos créditos extraconcursais deve ser observada, atraindo a competência exclusiva do juízo falimentar; **(4)** ficou caracterizada a existência de dissídio jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, flsl 482/487).

É o relatório.

Decido.

O recurso não merece prosperar.

(1) Da omissão e da negativa de prestação jurisdicional

Em suas razões recursais MASSA FALIDA alegou que o acórdão deixou de se manifestar sobre o argumento de que parte do fato gerador do débito condominial é anterior à quebra e, portanto, está sujeito aos efeitos da falência.

Contudo, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro se pronunciou sobre os temas, consignando expressamente que os créditos provenientes das despesas condominiais são de natureza extraconcursal, não se sujeitando à habilitação nem à suspensão determinada pela Lei de Falências..

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*

> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
> *[...]*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da classificação do crédito condominial

Como emana dos autos, CONDOMÍNIO CANADÁ (CONDOMÍNIO) ingressou com execução de título extrajudicial em face da MASSA FALIDA, buscando o recebimento da dívida referente à unidade imobiliária nº 407, Bloco nº 10, da Vila do Pan, concernentes aos períodos de julho a novembro de 2017, fevereiro a dezembro de 2018 e janeiro de 2019 a março de 2021.

Citada nos autos da execução individual, a MASSA FALIDA, por meio do seu Administrador Judicial, informou acerca da decretação da falência, postulando a suspensão do processo, com a consequente habilitação do crédito no Quadro Geral de Credores.

O juízo monocrático determinou que o CONDOMÍNIO esclarecesse seu interesse na habilitação do crédito perante o juízo falimentar, o que foi objeto de agravo de instrumento.

O Tribunal estadual deu provimento ao recurso interposto pelo CONDOMÍNIO para determinar o prosseguimento da execução individual, conforme trechos que ora se transcrevem:

> *Com efeito, resta pacificado na jurisprudência o entendimento de que as prestações condominiais constituem obrigação propter rem, notadamente, porque o dever de honrar com as prestações condominiais nasce para o devedor em razão do direito real exercido sobre o bem.*
> *Conforme o disposto no inciso III, do art. 84, da Lei nº 11.101, de 2005, são considerados créditos extraconcursais as despesas com realização do ativo, in verbis:*
>
> > *Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, aqueles relativos: (...)*
> > *III - às despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência;*

> *Deveras, as cotas condominiais correspondem às despesas necessárias à administração do ativo das sociedades, porquanto visam à conservação e à manutenção da integridade do bem, pelo que são consideradas crédito de natureza extraconcursal.*
> *Nota-se que o não pagamento da obrigação pelo devedor oneraria terceiros, na medida em que as demais unidades condominiais teriam que assumir, injustamente, a despesa alheia, com o propósito de não comprometer a própria existência do condomínio.*
> *Dessa forma, segundo entendimento consolidado pelo STJ, sendo os créditos provenientes das despesas condominiais de natureza extraconcursal, não se sujeitam à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências (e-STJ, fls. 92).*

Peço vênia para divergir do Eminente Relator, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, mas entendo deve ser negado provimento ao recurso especial para determinar que as quotas condominiais, em razão de sua natureza *propter rem* (que adere e acompanha a própria coisa), têm preferência sobre os demais, porque visam à conservação e à manutenção da integridade do próprio bem.

Os fundamentos da decisão estão de acordo com o atual posicionamento da Segunda Seção no sentido de que o débito condominial, em razão de sua natureza *propter rem*, se sobrepõe às demais dívidas contraídas pelo proprietário devido ao vínculo existente entre a dívida condominial e o imóvel gerador das despesas.

O art. 1.336, I, do Código Civil determina que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais.

A *obrigação propter rem se destina a manter a conservação da coisa. A verdadeira função da obrigação 'propter rem' é a conservação da 'res' objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação* (BUNAZAR, Maurício. Obrigação *propter rem* : aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Atlas, 2014, pág. 81).

É obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual.

Essa obrigação reflete a prevalência da solidariedade condominial, a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio Condomínio, impedindo a ruptura de sua estabilidade econômico-financeira, o que pode provocar dano considerável aos demais comunheiros (REsp 1.247.020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 11/11/2015).

Segundo a doutrina de J. Nascimento Franco, todos os condôminos têm a obrigação de concorrer para as despesas de condomínio, recolhendo sua cota-parte nos prazos previstos na convenção, uma vez que o condomínio em edifício constitui uma comunidade singular, em que a obrigação jurídica e moral de colaborar e participar é maior do que em qualquer outro agrupamento humano (Condomínio. 5ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2005, págs. 251 e 347).

Em função do caráter solidário das despesas de condomínio, a execução desse valor recai sobre o próprio imóvel e tem preferência sobre as demais dívidas do proprietário. Em razão disso, a Segunda Seção, no julgamento dos REsps nºs 1.929.926 /SP, 2.082.647/SP e 2.100.103/PR, realizado aos 12/3/2025, decidiu no sentido da possibilidade de penhora de imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia para satisfação de débitos condominiais incidentes sobre o próprio bem. Veja-se:

> *CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*
> *1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.*
> *2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.*
> *3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praceamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.*
> *4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.*
> *5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário.*
> *O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.*
> *6. Recurso especial improvido.*

(REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro RAUL ARA ÚJO, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

O Relator, Ministro RAUL ARAÚJO, esclareceu que o credor fiduciário, na condição de titular da propriedade resolúvel, não pode ser dispensado da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, pois ostenta, em última análise, a posição de condômino. Admitir o contrário implicaria reconhecer à propriedade fiduciária privilégios superiores àqueles conferidos à propriedade plena, situação incompatível com os princípios que regem o regime jurídico dos condomínios edilícios.

Desse modo, foi vencedor na Segunda Seção o entendimento de que a natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Trilhando o mesmo caminho, a Segunda Seção conferiu às teses do Tema Repetitivo nº 886 interpretação compatível com o caráter *propter rem* da dívida condominial.

Confirmou, assim, a legitimidade passiva concorrente entre vendedor e comprador para responder à ação de cobrança de taxas de condomínio posteriores à imissão do comprador na posse do imóvel, na situação em que o contrato não tenha sido registrado em cartório.

Confira-se a ementa do precedente:

> *RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.*
>
> *1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.*
>
> *2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitido na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).*
>
> *3. Em razão da natureza propter rem das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à*

> *imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.*
> *4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação propter rem e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.*
> *5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.*
> *6. Recurso especial a que se nega provimento.*
> (REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Ademais, as Turmas que compõem a Segunda Seção entendem que a obrigação de pagar as quotas condominiais gera débito oriundo de direito real, configurando-se como obrigação *propter rem*, diante da qual se admite a penhora do bem de família, conforme previsto no artigo 3º, IV, da Lei 8.009/1990.

Com base nos julgados recentes da Segunda Seção, entendo que o caráter propter rem da dívida condominial se sobreleva ao direito de qualquer credor concursal e está **fora do concurso de credores** previsto na Lei nº 11.101/2005 que disciplina o pagamento de créditos concursais. Esse raciocínio leva em conta que os direitos e pretensões reais não são créditos nem nascem de créditos (PONTES DE MIRANDA. Tratado de Direito Privado. Parte Especial. Tomo XXII – Direito das Obrigações. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2012, 2ª Tiragem, pág. 116).

Cabe aqui o entendimento de PONTES DE MIRANDA ao distinguir do direito a pretensão, do dever ou dívida d a obrigação (Op.cit, pág. 115).

As situações obrigacionais possuem caráter relativo, vinculando apenas credor e devedor, em contraposição à natureza absoluta das situações jurídicas reais, que correspondem ao dever geral de abstenção (obrigação passiva universal), que atinge toda a coletividade. Donde a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais, o que permite ao seu titular fazer valer o conteúdo de seu direito em face de qualquer um.

Nesse contexto, a pretensão real, *propter rem*, não participa do concurso de credores, porque direitos reais não são créditos e não derivam de créditos, mas sim de direitos:

> *[...]*
> *(Quando se diz que os direitos e pretensões reais não são créditos, nem nascem de créditos, apenas se adota o conceito de credor no sentido de espécie de titular de direito, o que está certo; mas erra-se se se entende que a pretensão real não decorre de direito. O*

> ***argumento de se não levar à massa concursal o que é direito real nada prova: a pretensão real não vai ao concurso, porque o devedor, se empregamos o termo no sentido de sujeito passivo, são todos, e o que vai a concurso é o que é dívida – pessoal – do concursado.*** *As pretensões por indenização, essas irradiadas do dever que nasceu do ato ilícito, ou do ato-fato ilícito, ou do fato stricto sensu ilícito, concorrem, porque o dever é pessoal e pessoais as pretensões. Por onde se vê que não é do direito real que se irradia a pretensão de indenizaçã o pelos danos causados a êle.) (Op.cit, pág. 116 – sem destaque no original).*

Não se desconhece a tese fixada no Tema nº 1.051 do 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.*

No entanto, uma vez fora do concurso de credores, afigura-se despiciendo analisar a data do fato gerador, porque a dívida condominial, de natureza *propter rem*, deriva de direito real, regido pelo Código Civil.

Assim, o critério material para afastar determinados créditos dos efeitos da recuperação judicial deixou de levar em consideração a dívida condominial porque ela não se insere na categoria de créditos oriundos de obrigações contraídas pela sociedade empresária (art. 49), tampouco na categoria prevista no art. 84, III da referida lei, que tratou da natureza extraconcursal das despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência.

O sistema jurídico é lógico, cabendo ao intérprete aplicar a norma que se adeque à situação verificada nos autos, evitando-se entendimentos contraditórios na sua aplicação:

> *Os sistemas jurídicos são sistemas lógicos, compostos de proposições que se referem a situações da vida, criadas pelos interesses mais diversos.*
> *[...]*
> *Para que se saiba qual a regra jurídica que incidiu, que incide, ou que incidirá, é preciso que se saiba o que é que se diz nela.*
> *[...]*
> *Interpretar leis e lê-las, entender-lhes e criticar-lhes o texto e revelarlhes o conteúdo. Pode ela chocar-se com outras leis, ou consigo mesma. Tais choque têm de ser reduzidos, eliminados; nenhuma contradição há de conter a lei. O sistema jurídico, que é sistema lógico, há de ser entendido em tôda a sua pureza.*
> *(Op.cit. Prefácio à 1ª Edição, págs. 13/15).*

A Lei nº 11.101/2005 trata da recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência do empresário e da sociedade empresária. Ela estabelece os procedimentos para que empresas em dificuldades financeiras possam se reorganizar e tentar superar a crise, buscando preservar a atividade econômica, os empregos e os interesses dos

credores. Além disso, a lei regula o processo de falência, que é a liquidação judicial do patrimônio do devedor insolvente, visando o pagamento dos credores.

O Código Civil é a legislação que regula as relações privadas entre os indivíduos, abrangendo diversos aspectos da vida civil. Ele trata de temas como direitos e obrigações das pessoas, contratos, responsabilidade civil, direito das coisas, direito de família e sucessões. O Código Civil estabelece normas gerais e específicas que orientam as interações jurídicas entre os cidadãos, garantindo a proteção dos direitos e deveres no âmbito privado.

Nesse contexto, a Lei nº 11.101/2005 apenas disciplina as relações jurídicas entre a sociedade empresária em recuperação judicial e os credores relacionados à atividade empresarial, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica 'propter rem' (REsp nº 2.059.278/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Tais despesas se destinam a assegurar a manutenção do próprio condomínio, não podendo se submeter ao plano de recuperação judicial do devedor, até porque não poderia onerar terceiros, ou seja, os demais condôminos, que afinal arcariam com a dívida para assegurar a sobrevivência do próprio condomínio.

Por conseguinte, visando não onerar os demais condôminos, independentemente da data de sua constituição, o crédito condominial não está sujeito ao plano de recuperação judicial ou à habilitação de crédito, assim como não se submete aos prazos de suspensão previstos nos artigos da Lei nº 11.101/05.

Considerando que os créditos condominiais não estão submetidos ao plano de recuperação judicial, em razão da sua natureza *propter rem*, forçoso reconhecer que também não se sujeitam ao juízo falimentar, por estarem vinculados ao direito de propriedade sobre a própria coisa.

Diante deste cenário, os encargos condominiais, anteriores ou posteriores à recuperação judicial e ao decreto de falência, estão fora do concurso de credores previsto na Lei nº 11.101/2005, sendo de rigor o prosseguimento da execução no juízo de origem.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior já tinha reconhecido a competência do juízo individual para o prosseguimento dos atos expropriatórios no caso de débitos condominiais. Confira-se:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. DÍVIDA CONDOMINIAL. BEM ARRECADADO NO JUÍZO FALIMENTAR. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA AÇÃO DE COBRANÇA MANTIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO.*

1. Os encargos condominiais, mesmo que anteriores à recuperação judicial, enquadram-se no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Precedentes.
2. Mantém-se a competência do juízo da ação de cobrança para o prosseguimento dos atos expropriatórios 3. Agravo interno do Condomínio do Edifício Queen Elizabeth provido.
4. Prejudicado o agravo interno de Leda Lúcia Martins de Almeida.
(AgInt na TutPrv no AREsp n. 1.897.164/RJ, relator Ministro João OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024.)

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.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.131.908/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA "PROPTER REM". CARÁTER EXTRACONCURSAL. DESNECESSIDADE DE HABILITAÇÃO E DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS.
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.

2. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.098.468/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023.)

Importante consignar que a obrigação de pagar a dívida condominial adere ao próprio imóvel, ou seja, acompanha o bem independentemente de quem seja o proprietário.

A dívida condominial não é uma obrigação pessoal do devedor, mas sim uma obrigação inerente à propriedade da unidade condominial.

Por isso, é possível o prosseguimento da execução individual com a penhora do próprio bem que garante o pagamento da dívida, o que não inclui a penhora dos créditos da MASSA FALIDA, destinados ao pagamento dos credores no juízo universal.

Nessas condições, ouso divergir do voto do relator, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 2189141 - RJ (2023/0459390-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

RATIFICAÇÃO DE VOTO

Em seu voto vista, o ilustre Ministro Moura Ribeiro conclui, em apertada síntese, que

> "***o caráter propter rem da dívida condominial se sobreleva ao direito de qualquer credor concursal e está fora do concurso de credores previsto na Lei nº 11.101/2005*** *que disciplina o pagamento de créditos concursais. Esse raciocínio leva em conta que os direitos e pretensões reais não são créditos nem nascem de créditos (...)"* (grifou-se).

Conquanto se entenda que o não pagamento das dívidas condominiais prejudique terceiros (os outros condôminos) que não têm nenhuma relação direta com o devedor, a extensão dada à pretensão real, *propter rem*, pelo voto divergente é mais ampla do que a de outras legislações que tratam do tema e desconsidera a preferência de outros credores.

Com efeito, ao considerar que a dívida condominial se sobreleva ao direito de qualquer credor concursal, está-se sobrepondo o direito do condomínio ao do credor de verba alimentar, como o empregado e a vítima de acidente do trabalho, que estão submetidos aos efeitos da Lei nº 11.101/2005.

Vale lembrar que o fato de a dívida ter caráter *propter rem* não a isenta de participar de concurso, inclusive com outras dívidas de natureza pessoal. Há julgados desta Corte sobrepondo o crédito devido a título de honorários advocatícios ao decorrente de débitos condominiais:

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONCURSO DE CRÉDITOS. ORDEM DE PREFERÊNCIA ENTRE CRÉDITOS CONDOMINIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.*
> *1. A questão em discussão consiste em saber se os honorários advocatícios, por sua natureza alimentar, têm preferência sobre os créditos condominiais, que possuem natureza propter rem.*
> *2.* ***A jurisprudência do STJ firmou entendimento de que os honorários advocatícios, por sua natureza alimentar, têm preferência sobre os créditos condominiais.***
> *Recurso especial provido".*
> (REsp nº 1.860.422/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025 - grifou-se)

Também não parece correta a afirmação, com a devida vênia, que "a Lei nº 11.101/2005 apenas disciplina as relações jurídicas entre a sociedade empresária em recuperação judicial e os credores relacionados à atividade empresarial, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes (...)".

A Lei nº 11.101/2005 alcança terceiros que não tem nenhuma relação com a atividade empresarial (responsabilidade extracontratual), como se verifica dos seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ART. 49 DA LEI N.11.101/2005.* ***CRÉDITOS DECORRENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRACONTRATUAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO*** *ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUJEIÇÃO. SÚMULA 83/STJ.*
> *1. "Na hipótese de crédito decorrente de responsabilidade civil, oriundo de fato preexistente ao momento da recuperação judicial, é necessária a sua habilitação e inclusão no plano de recuperação da sociedade devedora" (REsp 1447918/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe 16/05/2016).*
> *2. Agravo interno não provido.*
> (AgInt nos EDcl no REsp nº 1.806.587/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020)
>
> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEVEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO. EVENTO DANOSO OCORRIDO EM MOMENTO ANTERIOR AO PEDIDO RECUPERACIONAL. SUBMISSÃO AOS SEUS EFEITOS. SENTENÇA CONDENATÓRIA PROFERIDA POSTERIORMENTE. IRRELEVÂNCIA.*
> *1. Ação ajuizada em 20/5/2013. Recurso especial interposto em 27/9/2017 e concluso ao Gabinete em 8/3/2018.*
> *2. O propósito recursal é definir se o crédito de titularidade das recorridas, decorrente de sentença condenatória transitada em julgado após o pedido de recuperação judicial do devedor, deve sujeitar-se ao plano de soerguimento.*
> *3. Devidamente analisadas e discutidas as questões controvertidas, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.*
> *4. Para os fins do art. 49, caput, da Lei 11.101/05, a constituição do crédito discutido em ação de responsabilidade civil não se condiciona ao provimento judicial que declare sua existência e determine sua quantificação. Precedente.*
> *5. Na hipótese, tratando-se de crédito derivado de fato ocorrido em momento anterior àquele em que requerida a recuperação judicial, deve ser reconhecida sua sujeição ao plano de soerguimento da sociedade devedora.*
> *6. Recurso especial provido".*
> (REsp nº 1.727.771/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/5/2018, DJe de 18/5/2018)

É oportuno mencionar, ademais, trecho do voto do Ministro Bellizze no julgamento do REsp nº 2.002.590/SP que, depois de tratar do critério temporal, cuida do critério material para exclusão dos créditos dos efeitos da recuperação judicial:

> *"(...)*
> ***Como se pode constatar, nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual 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).***
> *Desse modo – e por tudo o que se expôs até aqui –, 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"

Como destacado, a Lei nº 11.101/2005 excluiu os créditos que não estão submetidos aos efeitos da recuperação judicial, não cabendo ao intérprete ampliá-los.

Cumpre assinalar, ainda, que em falências de construtoras, por exemplo, parte significativa da dívida é composta por taxas condominiais e parte significativa do ativo são os imóveis, de modo que a vingar a tese trazida no voto do Ministro Moura Ribeiro, a massa de credores ficaria sem receber nenhum valor, sendo adimplidas, apenas, as dívidas condominiais.

Ante o exposto, ratifico o meu voto proferido na sessão do dia 13.5.2025.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0459390-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.189.141 / RJ**

Números Origem: 00092115520238190000 00958553520228190000 202324511424
92115520238190000 958553520228190000

PAUTA: 13/05/2025 JULGADO: 10/06/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	RAFAEL WERNECK COTTA - RJ167373
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CANADA
ADVOGADO	:	ANDRÉA ALVES CRUZ - RJ094707

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a TERCEIRA TURMA, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Daniela Teixeira que negavam provimento ao recurso. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA48131022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): WALFLAN TAVARES DE ARAÚJO, TERCEIRA TURMA Assinado em: 11/06/2025 13:17:16
Código de Controle do Documento: BDE9A3E9-8C31-424D-AAD6-83C1E0C40193