AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2135681 - SP (2024/0116420-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
AGRAVANTE	:	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	GOLD LEUCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	PDG OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	PDG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
		FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
		RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
		MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
AGRAVADO	:	CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE
ADVOGADOS	:	VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
		BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
		THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
		BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
		BIANKA PIRES BOTKE SIMIONI - SP429252
INTERES.	:	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
INTERES.	:	OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
INTERES.	:	PRICEWATERHOUSECOOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ADMINISTRADOR JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento jurisprudencial de que *"as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, na classe dos créditos extraconcursais, em razão de estarem inseridas no conceito de 'despesas necessárias à administração do ativo', não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005*" (AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024).

2. Agravo interno desprovido.

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

Documento eletrônico VDA44543458 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 26/11/2024 21:51:58
Publicação no DJEN/CNJ de 29/11/2024. Código de Controle do Documento: 660f148b-b242-4e6b-8e2b-77d849c8e4c1

12/11/2024 a 18/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de novembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA44543458 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 26/11/2024 21:51:58
Publicação no DJEN/CNJ de 29/11/2024. Código de Controle do Documento: 660f148b-b242-4e6b-8e2b-77d849c8e4c1

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2135681 - SP (2024/0116420-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
AGRAVANTE	:	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	GOLD LEUCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	PDG OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	PDG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
		FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
		RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
		MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
AGRAVADO	:	CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE
ADVOGADOS	:	VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
		BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
		THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
		BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
		BIANKA PIRES BOTKE SIMIONI - SP429252
INTERES.	:	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
INTERES.	:	OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
INTERES.	:	PRICEWATERHOUSECOOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ADMINISTRADOR JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento jurisprudencial de que *"as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, na classe dos créditos extraconcursais, em razão de estarem inseridas no conceito de 'despesas necessárias à administração do ativo', não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005*" (AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024).

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PDG REALTY S.A.

Documento eletrônico VDA44371224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/11/2024 21:23:11
Código de Controle do Documento: 16b5e3d6-9a1d-4f31-b5ad-5bbac59c12ba

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OUTRAS contra a decisão monocrática de fls. 309-312, integrada pelo *decisum* de fls. 332-334, no sentido de dar provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada, para reconhecer a natureza extraconcursal das taxas condominiais.

A parte agravante, em suas razões recursais (e-STJ, fls. 338-344), sustenta, em síntese, que "*os débitos condominiais anteriores ao ajuizamento de um pedido de recuperação judicial são concursais, dado que não são créditos considerados pela lei como não sujeitos ao concurso de credores*".

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 347-354.

É o relatório.

VOTO

No caso, o Tribunal de origem decidiu que, apesar da natureza *propter rem*, as despesas condominiais vencidas não são extraconcursais, *in verbis* (e-STJ, fls. 151-152):

> "*Releva mencionar que a recuperação judicial tem procedimento e finalidades específicos. No caso, restou incontroverso que se trata de despesas condominiais constituídas em momento anterior ao pedido de recuperação judicial das agravadas (fls. 1/11, 115/119 e 121/131).*
> ***Apesar de a obrigação ser de natureza "propter rem", devida em razão da existência do próprio imóvel, é certo que no regime da recuperação judicial, o art. 49, Lei nº 11.101/2005 (LRJ) não prevê a extraconcursalidade das despesas condominiais vencidas antes da apresentação do pedido de recuperação judicial.***
> ***Em outros termos, a despesa condominial já constituída, não estando elencada no rol de créditos extraconcursais do art. 49,§3º, LRJ, é de ser tratada como concursal.***
> *De conseguinte, não deve haver privilégio no seu recebimento, sob pena de contrariedade aos princípios e objetivos da recuperação judicial.*
> *Neste sentido, a jurisprudência desta Corte tem firmado entendimento no sentido de que se trata de crédito concursal e, portanto, submetido à recuperação judicial*." (Sem grifo no original).

Ocorre que esta Corte Superior possui entendimento jurisprudencial "*no sentido de que as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, na classe dos créditos extraconcursais, em razão de estarem inseridas no conceito de 'despesas necessárias à administração do ativo', não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005*" (AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024 - extraído do inteiro teor).

A propósito, confiram-se os seguintes precedentes:

> "*AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE DEFICIÊNCIA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO*

Documento eletrônico VDA44371224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/11/2024 21:23:11
Código de Controle do Documento: 16b5e3d6-9a1d-4f31-b5ad-5bbac59c12ba

SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ.
1. Não se constata deficiência na prestação jurisdicional quando o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.
2. ***"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme quanto ao entendimento 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. 1.951.790/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2022, DJe de 19/9/2022).
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 2.433.276/RJ, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024 - sem grifo no original).

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO INEXISTENTE. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EXTRACONCURSAL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.*
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. ***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.***
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.287.396/RJ, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 21/3/2024 - sem grifo no original).

"*PROCESSUAL CIVIL E FALIMENTAR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ENCARGOS CONDOMINIAIS. DESPESAS NECESSÁRIAS À ADMINISTRAÇÃO DO ATIVO. CARÁTER EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. INADMISSIBILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI VIOLADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
1. ***O encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de quebra, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito de natureza extraconcursal, que não se submete aos efeitos da recuperação judicial.***
2. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso especial, não bastando a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal, aplicando-se o disposto na Súmula n.º 284 do STF.
3. A matéria referente ao enfrentamento de todos os argumentos deduzidos no processo não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula nº 282 do STF, aplicável por analogia.

Documento eletrônico VDA44371224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/11/2024 21:23:11
Código de Controle do Documento: 16b5e3d6-9a1d-4f31-b5ad-5bbac59c12ba

4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.348.211/RJ, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023 - sem grifo no original).

"*PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
1. ***"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme quanto ao entendimento 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" (AgInt no AREsp n. 1.951.790/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2022, DJe de 19/9/2022).***
2. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 2.323.560/RJ, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023 - sem grifo no original).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA44371224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/11/2024 21:23:11
Código de Controle do Documento: 16b5e3d6-9a1d-4f31-b5ad-5bbac59c12ba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.135.681 / SP

Número Registro: 2024/0116420-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02182017 10164223420178260100 11148646920168260100 21170712320228260000 2182017 21820171016422342017826010011148646920168260100 21820171016422342017826010011148646920168260100

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE
ADVOGADOS	VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
	BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
	THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
	BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
	BIANKA PIRES BOTKE SIMIONI - SP429252
RECORRIDO	PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
RECORRIDO	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
RECORRIDO	GOLD LEUCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRIDO	PDG OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
RECORRIDO	PDG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
	FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
	RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
	MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
INTERES.	PRICEWATERHOUSECOOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL

Documento eletrônico VDA44522737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/11/2024 00:32:08
Código de Controle do Documento: 7b232614-0393-40fc-925d-62c6858ba796

LTDA - ADMINISTRADOR JUDICIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
AGRAVANTE : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : GOLD LEUCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : PDG OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : PDG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
AGRAVADO : CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE
ADVOGADOS : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
BIANKA PIRES BOTKE SIMIONI - SP429252
INTERES. : GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
INTERES. : OURO PRETO INCORPORADORA LTDA
INTERES. : PRICEWATERHOUSECOOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ADMINISTRADOR JUDICIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44522737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/11/2024 00:32:08
Código de Controle do Documento: 7b232614-0393-40fc-925d-62c6858ba796