



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181310 - RJ (2024/0426795-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
: **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO TREND TOWER OFFICE**
ADVOGADOS : **ANA CAROLINA GONÇALVES MORENO - RJ135325**
: **FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190**

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA EXECUÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. As cotas condominiais constituem despesas necessárias à administração do ativo, sendo classificadas como créditos extraconcursais, conforme previsto no art. 84, III, da Lei n. 11.101/2005.

2. Créditos extraconcursais não se submetem à habilitação no juízo da recuperação judicial, podendo ser executados normalmente no juízo cível competente.

3. O juízo da recuperação judicial pode controlar atos constitutivos sobre o patrimônio da empresa recuperanda, mas isso não impede a continuidade da execução de créditos extraconcursais.

4. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial.

5. Recurso especial não conhecido.

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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 01 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181310 - RJ (2024/0426795-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TREND TOWER OFFICE
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GONÇALVES MORENO - RJ135325
FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA EXECUÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. As cotas condominiais constituem despesas necessárias à administração do ativo, sendo classificadas como créditos extraconcursais, conforme previsto no art. 84, III, da Lei n. 11.101/2005.

2. Créditos extraconcursais não se submetem à habilitação no juízo da recuperação judicial, podendo ser executados normalmente no juízo cível competente.

3. O juízo da recuperação judicial pode controlar atos constitutivos sobre o patrimônio da empresa recuperanda, mas isso não impede a continuidade da execução de créditos extraconcursais.

4. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) com

fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em agravo de instrumento nos autos de execução de cotas condominiais. O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 73-74):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO DE PENHORA. RECURSO DA EXECUTADA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ACERTO DO MAGISTRADO A QUO. O ENCARGO CONDOMINIAL ENQUADRA-SE NO CONCEITO DE DESPESA NECESSÁRIA À ADMINISTRAÇÃO DO ATIVO, TRATANDO-SE DE CRÉDITO EXTRACONCURSAL QUE NÃO SE SUJEITA AO JUÍZO UNIVERSAL. ANTE À NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO, ESTE NÃO PERTENCE À PESSOA DO FALIDO, PODENDO, ASSIM, SE SUBMETER À CONSTRICÇÃO JUDICIAL NO JUÍZO CÍVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO COLENDO STJ. DECISÃO QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte alega violação dos seguintes artigos:

a) 84, III, da Lei n. 11.101/2005, porque o acórdão recorrido não reconheceu a sujeição à recuperação judicial do crédito referente às cotas condominiais, contrariando a decisão proferida pelo juízo universal (fls. 95-109);

b) 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, pois o acórdão recorrido manteve o prosseguimento da execução com a realização de penhora online pelo juízo de primeiro grau, o que coloca em risco o plano de soerguimento da recorrente (fls. 95-109).

Alega que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do STJ, que atribui exclusividade ao Juízo recuperacional para a prática de atos de execução do patrimônio da sociedade recuperanda, ainda que o crédito exequendo seja posterior ao deferimento do pedido de recuperação judicial ou caracterize-se como encargo da massa (fls. 95-109).

Requer o provimento para que se reconheça a competência exclusiva do

juízo da recuperação judicial para qualificar o crédito executado e proceder com a análise e autorização de quaisquer atos constitutivos em face da recorrente (fls. 95-109).

Nas contrarrazões, CONDOMÍNIO TREND TOWER OFFICE alega a inadmissibilidade do recurso especial por envolver reexame de matéria fática, incidindo a Súmula n. 7 do STJ, e requer a manutenção do acórdão recorrido (fls. 153-159).

O recurso especial foi admitido, com concessão de efeito suspensivo, nos termos da fundamentação supra (fls. 222-234).

É o relatório.

VOTO

Na origem, trata-se de ação de execução de despesas condominiais em atraso. O Juízo de primeiro grau deferiu pedido de bloqueio de ativos financeiro da recuperanda INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA., ora recorrente. Contra essa decisão foi interposto recurso de agravo de instrumento, ao qual o Tribunal de Justiça estadual negou provimento, mantendo o prosseguimento da execução, por entender que o crédito possui natureza extraconcursal, os termos do art. 84 da LRF.

O entendimento do julgado recorrido está em consonância com a jurisprudência da Quarta Turma desta Corte no sentido de que as cotas condominiais estão compreendidas no conceito de despesas necessárias à administração do ativo e possuem natureza extraconcursal – independentemente de serem constituídas antes ou depois da recuperação judicial –, de modo que não se sujeitam à habilitação de crédito, ainda que juízo da recuperação judicial detenha

competência para controlar os atos constritivos.

A corroborar tal entendimento, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ART. 18 DA LEI N. 6.024/1974. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. NÃO SUJEITO À HABILITAÇÃO OU SUSPENSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Os encargos condominiais, mesmo que anteriores à recuperação, 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. O mesmo entendimento se aplica ao art. 18, a, da Lei n. 6.024/1974.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.565.058/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 24/4/2024.)

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 AR Esp 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.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NÃO SUSPENSÃO. INAPLICABILIDADE DO ART. 99, V, DA LEI 11.101/2005. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que os créditos provenientes de despesas condominiais, por serem essenciais à manutenção do ativo, possuem natureza extraconcursal, razão pela qual não se sujeitam à habilitação de crédito. Nesse sentido: AgInt nos E Dv nos EAR Esp 769.043/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 07/04/2021. 3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.693.120/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/10/2021, DJe de 11/10/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. NÃO HÁ SUSPENSÃO DO PROCESSO NA HIPÓTESE. ENTENDIMENTO DO STJ. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. JULGADOS DIVERSOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que os créditos provenientes de despesas condominiais, por serem essenciais à manutenção do ativo,

possuem natureza extraconcursal, razão pela qual não se sujeitam à habilitação de crédito. Precedentes.

2. O simples fato do juízo da recuperação judicial ser competente para controlar os atos constitutivos não elimina o posicionamento desta Corte no sentido de que as despesas condominiais possuem natureza extraconcursal, não se sujeitando, portanto, à suspensão determinada pelo art. 99 da Lei de Falências. 3. O Tribunal de origem seguiu no mesmo posicionamento desta Corte, incidindo, assim, no óbice da Súmula 83 do STJ.

4. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula n. 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração por meio de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes por meio de distinguishing, o que não ocorreu na hipótese. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.238.690/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

Confirmam-se também os seguintes julgados da Terceira Turma do STJ:

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; e AgInt no AREsp n. 2.212.705/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.

É o caso, pois, de não conhecimento do recurso em razão da Súmula n. 83 do STJ (“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”), aplicável também aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional. Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 882.405/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 15/5/2018, DJe de 25/5/2018; AgInt no AREsp n. 746.784/RO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 23/3/2018; e AgRg no AREsp n. 230.500/AL, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/10/2013, DJe de 28/10/2013.

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.181.310 / RJ

Número Registro: 2024/0426795-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00033704520248190000 00259404020158190000 00306168420228190000 00407608820208190000
00491374720178190002 00538097520158190000 202425111322 259404020158190000
306168420228190000 33704520248190000 407608820208190000 491374720178190002
538097520158190000

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

RECORRIDO : CONDOMÍNIO TREND TOWER OFFICE

ADVOGADOS : FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190
ANA CAROLINA GONÇALVES MORENO - RJ135325

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 31 de março de 2025