



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2182810 - SP (2024/0432284-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
LARISSA BIANCHI DA SILVA BUENO - SP409856
AGRAVADO : CONDOMINIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA
ADVOGADO : CARIM CARDOSO SAAD - SP114278

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DE NATUREZA PROPTER REM. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SÚMULA 568/STJ.

1. Cumprimento de sentença.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de recuperação judicial, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Precedentes do STJ.

3. Agravo interno não 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, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2182810 - SP (2024/0432284-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
LARISSA BIANCHI DA SILVA BUENO - SP409856
AGRAVADO : CONDOMINIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA
ADVOGADO : CARIM CARDOSO SAAD - SP114278

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DE NATUREZA PROPTER REM. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SÚMULA 568/STJ.

1. Cumprimento de sentença.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de recuperação judicial, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Precedentes do STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que negou provimento ao recurso especial.

Ação: Cumprimento de sentença, no âmbito da ação de cobrança de despesas condominiais, movido por Condomínio Projeto Viver Celso Garcia em face da recorrente.

Decisão unipessoal: negou provimento ao recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 568 do STJ.

Agravo interno: a agravante sustenta que "a aplicação da Súmula 568 /STJ neste caso extrapolou sua função procedimental, pois presumiu como pacificado um entendimento que, na realidade, ainda carece de distinção precisa entre regimes falimentares e recuperacionais" (e-STJ fl. 115).

Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

Diante desse contexto, deve ser mantida a decisão agravada incólume, conforme se demonstra a seguir.

- Da Súmula 568 do STJ

Nas razões do agravo interno, a agravante defende que "Na recuperação judicial, contudo, o cenário é completamente distinto. Não há liquidação, tampouco se constitui massa falida. A empresa recuperanda mantém a posse direta e administração ordinária de seus bens, sendo o papel do administrador judicial meramente fiscalizatório (art. 22, III da LRF). Nessas condições, inexistente fundamento legal que autorize a qualificação de crédito condominial como despesa de administração, na forma do art. 84 da LRF" (e-STJ fl. 116).

No entanto, a decisão agravada consignou que o decidido pelo TJ/SP está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segundo a qual o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de recuperação judicial, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcursal, em razão de sua natureza *propter rem*, que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências.

Para isso trouxe os seguintes precedentes: AgInt no REsp n. 2.142.790 /RJ, 3ª Turma, DJe de 9/10/2024; AgInt no REsp n. 2.082.697/SP, 4ª Turma, DJe de 1/10/2024; AgInt no AREsp 2.071.885/RJ, 4ª Turma, DJe de 18/8/2022 e AgInt no AREsp 769.043/SP, 3ª Turma, DJe de 7/10/2020.

Ressalta-se que a aplicação da Súmula 568/STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais

recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada. Isso, contudo, não ocorreu na espécie.

Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568/STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.182.810 / SP

Número Registro: 2024/0432284-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00095683120238260100 00828111820178260100 01700608020128260100 10193931620228260100
1700608020128260100 20240000159703 20240000565946 2208920920238260000
22208920920238260000 2220892092023826000050000 828111820178260100 95683120238260100
9568312023826010000828111820178260100

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015

FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

LARISSA BIANCHI DA SILVA BUENO - SP409856

RECORRIDO : CONDOMINIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA

ADVOGADO : CARIM CARDOSO SAAD - SP114278

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015

FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

LARISSA BIANCHI DA SILVA BUENO - SP409856

AGRAVADO : CONDOMINIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA

ADVOGADO : CARIM CARDOSO SAAD - SP114278

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de setembro de 2025