SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189740 - SP (2024/0482917-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ROSSI MAIS SANTOS
ADVOGADOS	:	WILLIANS SILVA DUARTE - SP320087
		REBECCA STEPHANIN LATROVA LINARES - SP319150
RECORRIDO	:	LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651
		DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
		THAIZA CANDIDO DE SOUZA GARCIA - RJ144981

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TAXA DE CONDOMÍNIO. DEVEDORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO..

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, "*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. Recurso especial provido.

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 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, dar 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, 30 de abril de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA47160607 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/04/2025 13:47:58
Publicação no DJEN/CNJ de 06/05/2025. Código de Controle do Documento: fd6831b0-0f52-4f46-9ee5-845faf07a836

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189740 - SP (2024/0482917-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ROSSI MAIS SANTOS
ADVOGADOS	:	WILLIANS SILVA DUARTE - SP320087
		REBECCA STEPHANIN LATROVA LINARES - SP319150
RECORRIDO	:	LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TAXA DE CONDOMÍNIO. DEVEDORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO..

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, "*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. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS, com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra v. acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"Agravo de instrumento. Execução visando satisfação de créditos anteriores ao deferimento do processamento da recuperação judicial da devedora. Sujeição do crédito à recuperação judicial, por força do art. 49, caput, da Lei nº 11.101/2005. Suspensão dos atos expropriatórios. Recurso provido."* (fl. 156)

Irresignada, a parte recorrente busca a reforma do acórdão que impediu o levantamento de créditos condominiais, alegando violação ao princípio da segurança jurídica e ao devido processo legal, além de interpretação errônea do artigo 6º da Lei 11.101/2005. O condomínio argumenta que as despesas condominiais são de natureza *propter rem* e, portanto, créditos extraconcursais, não sujeitos à recuperação judicial.

A parte recorrida não ofertou contrarrazões, conforme noticia a certidão de fl. 200.

O recurso foi admitido na origem, no termos da r. decisão de fls. 207-210.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA46801589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 22:10:19
Código de Controle do Documento: 34692466-0334-4186-89b6-fad22dc2220f

VOTO

O eg. Tribunal de Justiça deu provimento ao agravo de instrumento da recorrida, concluindo que a taxa de condomínio consiste em crédito concursal, sujeitando-se. portanto, à habilitação de crédito no juízo recuperacional, nos seguintes termos:

> *"Condomínio Rossi Mais Santos ajuizou execução de cotas condominiais contra Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda. sustentando o inadimplemento das contribuições condominiais vencidas entre outubro de 2017 até outubro de 2018, no total de R$7.103,37.*
>
> *Sobreveio pedido de suspensão da execução ao fundamento de que foi deferida em setembro de 2022 o processamento da recuperação judicial pela 1ª Vara de Falência e Recuperação judicial de São Paulo (autos nº 1101129-56.2022.8.26.0100), com determinação de suspensão de todas as ações e execuções, além de vedação a qualquer forma de constrição judicial ou extrajudicial dos bens da devedora sujeitos à recuperação judicial ou à falência.*
>
> *O recurso merece provimento.*
>
> *Revendo posicionamento anterior, adiro ao entendimento firmado no Tema Repetitivo 1.051 do STJ: "Recurso especial repetitivo. Direito empresarial. Recuperação judicial. Crédito. Existência. Sujeição aos efeitos da recuperação judicial. Art. 49, caput, da Lei nº 11.101/2005. Data do fato gerador. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Ação anulatória e de reparação de danos pela inclusão indevida em cadastro restritivo de crédito. Discussão acerca da sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial. 3. Diante da opção do legislador de excluir determinados credores da recuperação judicial, mostra-se imprescindível definir o que deve ser considerado como crédito existente na data do pedido, ainda que não vencido, para identificar em quais casos estará ou não submetido aos efeitos da recuperação judicial. 4. A existência do crédito está diretamente ligada à relação jurídica que se estabelece entre o devedor e o credor, o liame entre as partes, pois é com base nela que, ocorrido o fato gerador, surge o direito de exigir a prestação (direito de crédito). 5. Os créditos submetidos aos efeitos da recuperação judicial são aqueles decorrentes da atividade do empresário antes do pedido de soerguimento, isto é, de fatos praticados ou de negócios celebrados pelo devedor em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, excetuados aqueles expressamente apontados na lei de regência. 6. Em atenção ao disposto no art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: 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 provido." (Resp nº 1.840.531/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. em: 9.12.2020).*
>
> *Na hipótese dos autos, a dívida condominial é anterior à decretação da recuperação judicial, sujeitando, portanto, ao plano de recuperação judicial, razão pela qual é o caso de suspender os atos expropriatórios."* (fls. 158-159)

Com efeito, o entendimento sufragado no v. acórdão recorrido está em conflito com a jurisprudência do STJ, senão vejamos:

> *"PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. (1) PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE E COERENTE. HIGIDEZ DO DECISUM IMPUGNADO. (2) CRÉDITO CONDOMINIAL. VALOR DESTINADO À CONSERVAÇÃO DO BEM. NATUREZA EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES. COMPETÊNCIA. ATOS EXPROPRIATÓRIOS. ANÁLISE À LUZ DA LEI N. 14.112/2020. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA EXECUÇÃO INDIVIDUAL, EXCETO EM RELAÇÃO A BENS ESSENCIAIS DURANTE O STAY PERIOD. JULGADOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

Documento eletrônico VDA46801589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 22:10:19
Código de Controle do Documento: 34692466-0334-4186-89b6-fad22dc2220f

1. Não procede a arguição de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada.
suficiente e coerente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.
2. Esta Corte Superior trilhou a orientação de que a taxa condominial, por ser destinada à conservação do imóvel, possui natureza extraconcursal.
3. O STJ também já se pronunciou, inclusive a Segunda Seção deste Tribunal, no sentido de que, com a entrada em vigor da Lei n. 14.112/2020, fixou-se a competência do Juízo da execução individual para julgar controvérsia a respeito de atos expropriatórios do patrimônio da sociedade em recuperação judicial, exceto quando envolver bens essenciais durante o período de blindagem.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp n. 2.142.790/RJ, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)

"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."
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.135.681/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

Incide, na espécie, o óbice da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, no sentido de determinar que o douto Juízo de origem prossiga com a execução.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46801589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/04/2025 22:10:19
Código de Controle do Documento: 34692466-0334-4186-89b6-fad22dc2220f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.189.740 / SP

Número Registro: 2024/0482917-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10149912920208260562 20240000118281 20240000285450 22564521220238260000
22564521220238260000050000

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ROSSI MAIS SANTOS
ADVOGADOS	:	WILLIANS SILVA DUARTE - SP320087
		REBECCA STEPHANIN LATROVA LINARES - SP319150
RECORRIDO	:	LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
		LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651
		THAIZA CANDIDO DE SOUZA GARCIA - RJ144981

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu dar 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.

Documento eletrônico VDA47113066 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:37:06
Código de Controle do Documento: 131a1668-d686-4d2d-95c4-169a3c652ac9

Brasília, 28 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA47113066 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:37:06
Código de Controle do Documento: 131a1668-d686-4d2d-95c4-169a3c652ac9