SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895997 - GO (2025/0109979-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO COMFORT HOUSE
ADVOGADOS	:	FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
		ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
		MARCELA DOS SANTOS TAVARES - GO066220

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. *"O critério temporal do art. 49, caput, da LRF não afasta a extraconcursalidade de obrigações civis propter rem que não se submetem aos efeitos do plano recuperacional*" (REsp n. 2.203.524/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026, DJEN de 16/6/2026).

III. Dispositivo

3. 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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA61092953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/10/2026 11:30:30
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: 08c6444f-4221-4da2-8ad4-1cdc52f5727e

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA61092953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/10/2026 11:30:30
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: 08c6444f-4221-4da2-8ad4-1cdc52f5727e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895997 - GO (2025/0109979-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO COMFORT HOUSE
ADVOGADOS	:	FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
		ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
		MARCELA DOS SANTOS TAVARES - GO066220

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. *"O critério temporal do art. 49, caput, da LRF não afasta a extraconcursalidade de obrigações civis propter rem que não se submetem aos efeitos do plano recuperacional*" (REsp n. 2.203.524/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026, DJEN de 16/6/2026).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 617-636) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 610-613)

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

Em suas razões, a parte alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 83 e 568 do STJ, destacando que "*a Terceira Turma do STJ tem reiteradamente decidido que as despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial devem ser consideradas créditos concursais, devendo ser habilitados no juízo universal, em conformidade com o Tema Repetitivo nº 1051/STJ [...]*" (fls. 630-631).

Segundo aponta, "*o que define se o crédito é concursal ou extraconcursal é a data do fato gerador, e não a sua natureza jurídica (propter rem ou pessoal)*" (fl. 631).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 641-648), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 e a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 610-613):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 83 do STJ (fls. 560-564).
>
> O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 441):
>
> > EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EXECUTADA. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. RECURSO PROVIDO.
> >
> > I. CASO EM EXAME.
> >
> > 1. Apelação cível interposta contra sentença que extinguiu o cumprimento de sentença de ação de cobrança de taxas condominiais em desfavor de empresa em recuperação judicial. A decisão recorrida entendeu que o crédito perseguido deve ser habilitado no juízo da recuperação judicial.
> >
> > II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.
> >
> > 2. A questão em discussão consiste em saber se o crédito proveniente de taxas condominiais, bem como a execução de honorários advocatícios de sucumbência, possuem natureza concursal ou extraconcursal e se está sujeito à habilitação no juízo da recuperação judicial.
> >
> > III. RAZÕES DE DECIDIR.

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

> 3. Segundo a jurisprudência do STJ, taxas condominiais, mesmo que anteriores ao pedido de recuperação judicial, possuem natureza *propter rem* e extraconcursal, não sendo sujeitas à habilitação no juízo recuperacional. 4. Embora o prosseguimento da execução não se sujeite à recuperação judicial, os atos de constrição sobre o patrimônio da empresa devem ser submetidos ao controle do juízo universal da recuperação.
>
> IV. DISPOSITIVO E TESE. 5. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.
>
> Tese de julgamento: "1. O crédito condominial possui natureza extraconcursal e não se submete à habilitação no juízo da recuperação judicial. 2. A execução deve prosseguir, sendo os atos de constrição submetidos ao controle do juízo universal."
>
> Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.101/2005, art. 6º, §7º-A. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2078665/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 05/06/2023.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 466-475).

Nas razões do recurso especial (fls. 479-493), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 49 e 59 da Lei n. 11.101/2005, sustentando, em resumo, que, segundo recente decisão do STJ, o crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal.

No agravo (fls. 576-578), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 582-595).

É o relatório.

Decido.

Quanto à submissão do crédito ao Juízo da recuperação, o TJGO consignou que (fls. 443-444):

> Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, o encargo condominial, ante a sua natureza *propter rem*, é extraconcursal, ainda que anterior ao pedido de Recuperação Judicial, e enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, de modo que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão que determina a Lei de Falências.
>
> [...]
>
> Por tal razão, não há que se falar, in casu, em extinção do cumprimento de sentença originário, em incompetência do Juízo de Origem, tampouco em remessa do feito ao Juízo Concursal. Importante consignar que, embora a execução não seja passível de suspensão, os atos de constrição e de alienação de bens voltados contra o patrimônio da empresa submetem-se ao juízo universal, em homenagem ao princípio da conservação da empresa.

Em que pese a existência de recentes precedentes da Terceira Turma desta Corte em sentido contrário, prevalece no âmbito desta Quarta Turma o entendimento segundo o qual as dívidas condominiais, mesmo constituídas antes do pedido de recuperação judicial, enquadram-se como créditos extraconcursais por serem consideradas despesas indispensáveis à administração do ativo. Por esse motivo, não se submetem à habilitação no processo recuperacional nem às regras de suspensão de ações e execuções previstas na Lei nº 11.101/2005. A propósito:

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.769.179/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 27/5/2025.)

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.)

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, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

Incidente, no caso, as Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

Publique-se e intimem-se.

O TJGO assentou que os encargos condominiais, por sua natureza *propter rem*, possuem caráter extraconcursal, não se submetendo à recuperação judicial, ainda que anteriores ao pedido, nem à habilitação ou à suspensão prevista na Lei de Falências. Assim, afastou a extinção do cumprimento de sentença, a incompetência do Juízo de origem e a remessa ao Juízo concursal, ressalvando apenas que os atos de constrição e alienação de bens da recuperanda devem se submeter ao Juízo universal, em observância ao princípio da conservação da empresa.

A matéria foi pacificada pela Segunda Seção do STJ no julgamento do Tema Repetitivo n. 1.391, em que se firmou o entendimento de que os débitos condominiais, inclusive aqueles constituídos antes do pedido de recuperação judicial, possuem natureza extraconcursal, não se sujeitando ao concurso de credores nem aos efeitos do plano recuperacional, sem prejuízo da competência do juízo da recuperação para o controle de atos de constrição sobre bens essenciais.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. CASO CONCRETO. ACORDO. RECURSO DESPROVIDO.
>
> 1. A obrigação condominial possui natureza propter rem (CC, art. 1.345), vinculada ao direito de propriedade da unidade integrante de condomínio edilício, refletindo dever de rateio essencial à preservação e funcionamento do condomínio, o que reforça sua autonomia em face de obrigações mercantis da recuperanda.
>
> 2. As despesas condominiais enquadram-se no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, com aplicação analógica do art. 84, III, da LRF, justificando a classificação como créditos extraconcursais, independentemente do momento de sua constituição.
>
> 3. O critério temporal do art. 49, caput, da LRF não afasta a extraconcursalidade de obrigações civis propter rem que não se submetem aos efeitos do plano recuperacional.
>
> 4. Os créditos extraconcursais de natureza condominial podem ser executados no juízo cível competente, cabendo ao juízo da recuperação judicial apenas o controle de atos constritivos sobre bens essenciais.
>
> 5. A manutenção do pagamento e da executividade das despesas condominiais resguarda a administração e conservação do ativo imobiliário da recuperanda, evitando transferência indevida do ônus aos demais condôminos e preservando o valor do próprio bem integrante do patrimônio.
>
> 6. Fixação da seguinte tese repetitiva: "Os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao Juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no Juízo cível competente."
>
> 7. Recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

(REsp n. 2.203.524/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026, DJEN de 16/6/2026.)

Dessa forma, o acórdão proferido pela Corte local está em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal, o que atrai a aplicação das Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60211746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:05
Código de Controle do Documento: 25f7938d-d82c-47d2-aade-2f4b8495000c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.895.997 / GO

Número Registro: 2025/0109979-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
524290704 52429070420218090051

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : CONDOMÍNIO COMFORT HOUSE
ADVOGADOS : FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
MARCELA DOS SANTOS TAVARES - GO066220

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : CONDOMÍNIO COMFORT HOUSE
ADVOGADOS : FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
MARCELA DOS SANTOS TAVARES - GO066220

Documento eletrônico VDA61046747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:55
Código de Controle do Documento: 2844a4e4-25ac-4d03-9289-45d7c5473ec7

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:55
Código de Controle do Documento: 2844a4e4-25ac-4d03-9289-45d7c5473ec7