SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2940514 - DF (2025/0181128-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
		JOEL COSTA DE SOUZA - RJ167788
		FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
		ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
AGRAVADO	:	CONDOMINIO LE QUARTIER AGUAS CLARAS GALLERIE & BUREAU
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA LAGO - DF063481

EMENTA

EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. TEMA REPETITIVO 1.391 DO STJ. ATOS DE CONSTRIÇÃO. JUÍZO RECUPERACIONAL. BENS ESSENCIAIS. AUSÊNCIA DE CONSTRIÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 1.391, firmou a seguinte tese: *"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"* (REsp 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).

2. Esta Corte Superior entende que, à luz do novo regramento da legislação de regência da recuperação judicial, compete ao juízo recuperacional determinar a substituição de atos de constrição que incidam sobre bens de capital essenciais à continuidade da atividade empresarial, até o encerramento da recuperação, como ocorreu na espécie.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60679613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:55
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 31df64b5-6470-4a2b-a3f7-8e09826a54a0

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60679613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:55
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 31df64b5-6470-4a2b-a3f7-8e09826a54a0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2940514 - DF (2025/0181128-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
		JOEL COSTA DE SOUZA - RJ167788
		FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
		ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
AGRAVADO	:	CONDOMINIO LE QUARTIER AGUAS CLARAS GALLERIE & BUREAU
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA LAGO - DF063481

EMENTA

EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. TEMA REPETITIVO 1.391 DO STJ. ATOS DE CONSTRIÇÃO. JUÍZO RECUPERACIONAL. BENS ESSENCIAIS. AUSÊNCIA DE CONSTRIÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 1.391, firmou a seguinte tese: *"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"* (REsp 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).

2. Esta Corte Superior entende que, à luz do novo regramento da legislação de regência da recuperação judicial, compete ao juízo recuperacional determinar a substituição de atos de constrição que incidam sobre bens de capital essenciais à continuidade da atividade empresarial, até o encerramento da recuperação, como ocorreu na espécie.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão monocrática proferida às fls. 269-272, por meio da qual foi conhecido o agravo para negar provimento ao recurso especial, com fundamento na extraconcursalidade das cotas condominiais, na não sujeição aos efeitos da recuperação, no prosseguimento da execução cível e na incidência da Súmula 83/STJ.

Documento eletrônico VDA60341629 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:22
Código de Controle do Documento: d36a9827-9eac-4fb2-9073-e7e7cf3a2c73

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta que houve omissão quanto à competência do juízo da recuperação judicial para autorizar atos de constrição patrimonial, independentemente da natureza do crédito.

Contrarrazões foram apresentadas (fls. 290-295).

É o relatório.

VOTO

A pretensão recursal não merece prosperar.

A agravante alega omissão quanto à apreciação da tese de competência do juízo da recuperação judicial para autorizar atos de constrição patrimonial, independentemente da natureza do crédito. Na hipótese dos autos, contudo, verifica-se que o eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios não mencionou, sequer, a realização de atos de constrição, mas, tão somente, determinou o prosseguimento da execução das taxas condominiais. Veja-se:

> *"Não houve alteração do quadro fático nem foram apresentados argumentos que afastam o raciocínio desenvolvido na decisão que analisou o pedido de tutela de urgência recursal.*
> *Os fundamentos da decisão são suficientes a direcionar o julgamento do mérito do agravo.*
> ***Trata-se, na origem, de execução das taxas de condomínio vencidas de julho de 2019 até novembro de 2023 pela ora agravante**.*
> *O processo de recuperação judicial não exonera o condômino de concorrer para o rateio das despesas destinadas à manutenção e conservação do condomínio. As taxas de condomínio configuram créditos extraconcursais, por serem despesas necessárias à administração do ativo (art. 84, III, da Lei 11.101/2005).*
> *O do art. 84 dispõe que os créditos extraconcursais devem ser pagos com precedênciacaput sobre os mencionados no art. 83. Assim, por força de lei, possuem preferência sobre os concursais, não se submetem ao quadro geral de credores e nem ao plano de recuperação judicial. [...]*
> ***Portanto, a existência da recuperação judicial não impede o prosseguimento da execução de taxas condominiais**. Realizadas tais considerações, a decisão agravada deve ser mantida."* (fls. 127-128) [g.n.]

Como se vê, o Tribunal estadual apenas trata de prosseguimento da execução. Ademais, não houve - pela parte agravante - demonstração de constrição efetiva praticada nos autos. As decisões limitam-se a determinar o prosseguimento da execução e a autorizar medidas de impulso processual (pesquisa de bens), afirmando a possibilidade jurídica de continuidade da execução de cotas condominiais, o que está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, em razão da extraconcursalidade dos créditos. A propósito, confira-se o que foi decidido no Tema Repetitivo 1.391:

> *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*

Documento eletrônico VDA60341629 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:22
Código de Controle do Documento: d36a9827-9eac-4fb2-9073-e7e7cf3a2c73

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.
(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.)

Ademais, este Tribunal Superior firmou entendimento de que compete ao juízo recuperacional apenas substituir constrições que recaiam sobre bens de capital essenciais, não cabendo, por exemplo, ao juízo recuperacional determinar a substituição dos atos de constrição relativos a valores em dinheiro, por não constituir bem de capital. Nessa linha, vejam-se os seguintes escólios:

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARTIGO 6º, § 7-B, DA LEI Nº 11.101/2005. VALORES EM DINHEIRO. BENS DE CAPITAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. SUBSTITUIÇÃO. AUSÊNCIA.
1. Os autos buscam definir se está configurado o conflito positivo de competência na espécie e, sendo esse o caso, qual o juízo competente para, em execução fiscal, determinar a constrição de valores pertencentes a empresa em recuperação judicial.
2. A caracterização do conflito de competência pressupõe que a parte suscitante demonstre a existência de divergência concreta e atual entre diferentes juízos que se entendem competentes ou incompetentes para analisar determinada causa.
3. Na hipótese, o Juízo da recuperação judicial, ao determinar o desbloqueio de valores efetivado na execução fiscal, invadiu a competência do Juízo da execução.
4. O artigo 6º, § 7º-B, da Lei nº 11.101/2005, introduzido pela Lei nº 14.112/2020, dispõe que se a constrição efetivada pelo Juízo da execução fiscal recair sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial, caberá ao Juízo da recuperação determinar a substituição por outros bens, providência que será realizada mediante pedido de cooperação jurisdicional.
5. O Superior Tribunal de Justiça, interpretando a abrangência da expressão "bens de capital" constante do artigo 49, § 3º, da LREF, firmou entendimento no sentido de que se trata de bens corpóreos, móveis ou imóveis, não perecíveis ou consumíveis, empregados no processo produtivo da empresa.
6. A Lei nº 14.112/2020, ao incluir o artigo 6º, § 7º-B, na Lei nº 11.101/2005, utilizou-se da expressão "bens de capital" - já empregada no artigo 49, § 3º,

Documento eletrônico VDA60341629 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:22
Código de Controle do Documento: d36a9827-9eac-4fb2-9073-e7e7cf3a2c73

ao qual, por estar inserido na mesma norma e pela necessidade de manter-se a coerência do sistema, deve-se dar a mesma interpretação.
7. Valores em dinheiro não constituem bens de capital a inaugurar a competência do Juízo da recuperação prevista no artigo 6º, § 7º-B, da LREF para determinar a substituição dos atos de constrição.
8. Conflito conhecido para declarar a competência do Juízo da execução fiscal."
(CC n. 196.553/PE, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Segunda Seção, julgado em 18/4/2024, DJe de 25/4/2024.) [g.n.]

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VALORES EM DINHEIRO. BENS DE CAPITAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.
II. Razões de decidir
2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
4. "Valores em dinheiro não constituem bens de capital a inaugurar a competência do Juízo da recuperação prevista no artigo 6º, § 7º-B, da LREF para determinar a substituição dos atos de constrição" (CC n. 196.553/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 18/4/2024, DJe de 25/4/2024).
III. Dispositivo
5. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.460.350/MT, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.) [g.n.]

"AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA - JUÍZO DE DIREITO E JUÍZO DA EXECUÇÃO FISCAL - BENS DE CAPITAL - SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO INCIDENTE E FIXOU A COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INSURGÊNCIA DA INTERESSADA.
1. Diante do novo regramento trazido pela Lei n.º 14.112/2020 à Lei n.º 11.101/2005, particularmente em relação ao art. 6º, § 7º-B, compete ao juízo da recuperação judicial determinar a substituição dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial até o encerramento da recuperação judicial, tal como se observa na situação dos autos.
Precedentes.
2. Agravo interno desprovido."
(AgInt no CC n. 192.240/PR, relator Ministro **MARCO BUZZI**, Segunda Seção, julgado em 29/10/2024, DJe de 4/11/2024.) [g.n.]

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60341629 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:22
Código de Controle do Documento: d36a9827-9eac-4fb2-9073-e7e7cf3a2c73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.940.514 / DF

Número Registro: 2025/0181128-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07241446220238070020 07243969120248070000 72414462202380700 72439691202480700 00

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
	JOEL COSTA DE SOUZA - RJ167788
	FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
	ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
AGRAVADO	: CONDOMINIO LE QUARTIER AGUAS CLARAS GALLERIE & BUREAU
ADVOGADO	: PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA LAGO - DF063481

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
	JOEL COSTA DE SOUZA - RJ167788
	FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
	ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
AGRAVADO	: CONDOMINIO LE QUARTIER AGUAS CLARAS GALLERIE & BUREAU

Documento eletrônico VDA60661372 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:22
Código de Controle do Documento: 08ed29cb-a876-47b9-8bc9-c1551c1274db

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA LAGO - DF063481

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661372 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:22
Código de Controle do Documento: 08ed29cb-a876-47b9-8bc9-c1551c1274db