



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221256 - RS(2025/0242233-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONDOMINIO VIVER ZONA SUL
ADVOGADOS : CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002
FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687
ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391
RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO RESIDENCIAL VIVER ZONA SUL SPE
62 LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CÁSSIO ALEXANDRE - SP175464
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que reconheceu a natureza concursal do crédito condominial e determinou seu pagamento conforme o plano de recuperação judicial.
2. A controvérsia versa sobre cumprimento de sentença de cotas condominiais referentes ao período de abril de 2012 a setembro de 2016, com pedido de atualização e atos executivos, inclusive penhora do imóvel gerador do débito.
3. A Corte *a quo* reconheceu a natureza concursal do crédito e determinou seu pagamento pelo plano de recuperação judicial; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se as despesas condominiais se qualificam como despesas necessárias à administração do ativo e, por isso, configuram crédito extraconcursal não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, à luz do art. 84, III, da Lei n. 11.101/2005; (ii) saber se o Tema n. 1051 do STJ é inaplicável às despesas condominiais de natureza extraconcursal, consideradas as regras do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à natureza e à submissão do crédito condominial aos efeitos da recuperação judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. As cotas condominiais integram despesas necessárias à administração do ativo e têm natureza extraconcursal, não sujeita à habilitação nem à suspensão dos atos executivos, independentemente da data de constituição do crédito, cabendo ao juízo da recuperação apenas o controle de atos constitutivos.

5. O Tema n. 1.051 do STJ, que fixa a data do fato gerador para submissão de créditos aos efeitos da recuperação, não incide sobre despesas condominiais de natureza extraconcursal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Despesas condominiais são despesas necessárias à administração do ativo e possuem natureza extraconcursal, não se submetendo aos efeitos da recuperação judicial, conforme os arts. 49, *caput*, e 84, III, da Lei n. 11.101/2005. 2. O Tema n. 1051 do STJ não se aplica às despesas condominiais de natureza extraconcursal.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, arts. 49, 84; CF, art. 105, III, c

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.951.790/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.323.560/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.693.120/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/10/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.238.690/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.287.396/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.212.705/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221256 - RS (2025/0242233-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : CONDOMINIO VIVER ZONA SUL
ADVOGADOS : CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002
FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687
ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391
RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO RESIDENCIAL VIVER ZONA
SUL SPE 62 LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CÁSSIO ALEXANDRE - SP175464
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA -
MG108112

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que reconheceu a natureza concursal do crédito condominial e determinou seu pagamento conforme o plano de recuperação judicial.
2. A controvérsia versa sobre cumprimento de sentença de cotas condominiais referentes ao período de abril de 2012 a setembro de 2016, com pedido de atualização e atos executivos, inclusive penhora do imóvel gerador do débito.
3. A Corte *a quo* reconheceu a natureza concursal do crédito e determinou seu pagamento pelo plano de recuperação judicial; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se as despesas condominiais se qualificam como despesas necessárias à administração do ativo e, por isso, configuram crédito extraconcursal não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, à luz do art. 84, III, da

Lei n. 11.101/2005; (ii) saber se o Tema n. 1051 do STJ é inaplicável às despesas condominiais de natureza extraconcursal, consideradas as regras do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à natureza e à submissão do crédito condominial aos efeitos da recuperação judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. As cotas condominiais integram despesas necessárias à administração do ativo e têm natureza extraconcursal, não sujeita à habilitação nem à suspensão dos atos executivos, independentemente da data de constituição do crédito, cabendo ao juízo da recuperação apenas o controle de atos constitutivos.

5. O Tema n. 1.051 do STJ, que fixa a data do fato gerador para submissão de créditos aos efeitos da recuperação, não incide sobre despesas condominiais de natureza extraconcursal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Despesas condominiais são despesas necessárias à administração do ativo e possuem natureza extraconcursal, não se submetendo aos efeitos da recuperação judicial, conforme os arts. 49, *caput*, e 84, III, da Lei n. 11.101/2005. 2. O Tema n. 1051 do STJ não se aplica às despesas condominiais de natureza extraconcursal.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, arts. 49, 84; CF, art. 105, III, *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.951.790/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.323.560/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.693.120/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/10/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.238.690/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.287.396/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.212.705/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO VIVER ZONA SUL, com fundamento no art. 105, III, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em agravo de instrumento nos autos de condomínio em edifício. O julgado foi assim ementado (fl. 49):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA PARTE EXECUTADA. NATUREZA CONCURSAL DO CRÉDITO. DECISÃO REFORMADA.

1. Situação em que o exequente, ora agravado, juntou aos autos cálculo do débito, o qual demonstra que estão sendo cobradas as taxas condominiais de abril de 2012 a setembro de 2016, tendo o juízo a quo reconhecido a natureza extraconcursal dos valores.
2. Por outro lado, a recuperação judicial da executada foi requerida em setembro de 2016.
3. O Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese no julgamento do Tema Repetitivo 1051: 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.
4. Por essas razões, há de ser reconhecida a concursalidade do crédito objeto dos autos, devendo este ser pago com base no PRJ, impondo-se a reforma da decisão recorrida.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 86):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA PARTE EXECUTADA. NATUREZA CONCURSAL DO CRÉDITO.

Os embargos de declaração são cabíveis nas hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. No caso concreto, não verifico a ocorrência de quaisquer das situações previstas, pretendendo a parte embargante, em verdade, a rediscussão da matéria já julgada pelo Colegiado, o que não se mostra possível na via estreita dos embargos de declaração. Ademais o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, bastando, nos termos do inciso IV do artigo 489 do Código de Processo Civil, enfrentar os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 84, III, Lei n. 11.101/2005, porque as despesas condominiais são despesas necessárias à administração do ativo e, por isso, configuram crédito extraconcursal, não sujeito aos efeitos da recuperação judicial; e

b) 49, *caput*, Lei n. 11.101/2005, pois o Tema n. 1.051 do STJ não se aplica às despesas condominiais de natureza extraconcursal, visto que a determinação pela data do fato gerador alcança créditos sujeitos à recuperação.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a natureza extraconcursal do crédito de despesas condominiais, com a consequente não sujeição aos efeitos da recuperação judicial; e se determine o prosseguimento da execução no juízo cível, sem limitar o termo final da atualização monetária e dos juros à data do pedido de recuperação judicial.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial não impugnou especificamente os fundamentos da decisão agravada e apresenta deficiência de fundamentação, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF, além de não haver violação a lei federal, requerendo o não conhecimento do agravo e, subsidiariamente, seu desprovimento (fls. 119-124).

O recurso especial foi admitido, reconhecendo-se a plausibilidade da tese e a caracterização da divergência jurisprudencial, com determinação de remessa ao STJ (fls. 128-130).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de cotas condominiais em que a parte autora pleiteou o pagamento das cotas vencidas de abril de 2012 a setembro de 2016, com atualização monetária e juros até o efetivo pagamento, e a prática de atos executivos para satisfação do crédito, inclusive penhora do imóvel gerador do débito.

O Juízo de primeiro grau rejeitou a impugnação apresentada pela executada, reconheceu a extraconcursalidade do crédito condominial, determinou o pagamento em quinze dias e, em caso de inadimplemento, o prosseguimento com penhora. Contra essa decisão foi interposto recurso.

A Corte estadual reformou a decisão de primeiro grau para reconhecer a natureza concursal do crédito condominial, determinando seu pagamento conforme o plano de recuperação judicial, e, nos embargos de declaração, manteve o acórdão, rejeitando a alegação de omissão, contradição ou obscuridade.

Os embargos declaratórios foram rejeitados e sobreveio o recurso especial.

I – Arts. 49, *caput*, e 84, III, Lei n. 11.101/2005

O entendimento do julgado recorrido não está em consonância com a jurisprudência da 4ª 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 constitutivos.

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 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, 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 EDv nos EAREsp 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 constritivos 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.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e restabelecer integralmente a decisão do Juízo de primeiro grau.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.221.256 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0242233-1

Número de Origem:

20269589120208260000 50050463020218216001 51797416520248217000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : CONDOMINIO VIVER ZONA SUL

ADVOGADOS : FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687

ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068

CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002

JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391

RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO RESIDENCIAL VIVER ZONA SUL SPE 62
LTDA

ADVOGADOS : MARCELO CÁSSIO ALEXANDRE - SP175464

FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026