



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101823 - DF(2025/0440090-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SAINT MORITZ
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - MG099065
RAQUEL BATALHA DE OLIVEIRA BRAGA - DF036306
ANA CAROLINE TORQUATO DA SILVA - DF070003

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITOS CONSTITUÍDOS APÓS O PEDIDO DE SOERGUIMENTO. NATUREZA EXTRACONCURSAL. INAPLICABILIDADE DOS EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO. NOVAÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra acórdão que determinou o prosseguimento de execução de despesas condominiais, ao fundamento de que os créditos foram constituídos após o pedido de recuperação judicial da executada.
2. Os créditos condominiais constituídos após a data do pedido de recuperação judicial ostentam natureza extraconcursal, não se submetendo aos efeitos do plano de soerguimento, tampouco à novação prevista no art. 59 da Lei nº 11.101/2005.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101823 - DF(2025/0440090-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SAINT MORITZ
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - MG099065
RAQUEL BATALHA DE OLIVEIRA BRAGA - DF036306
ANA CAROLINE TORQUATO DA SILVA - DF070003

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITOS CONSTITUÍDOS APÓS O PEDIDO DE SOERGUIMENTO. NATUREZA EXTRACONCURSAL. INAPLICABILIDADE DOS EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO. NOVAÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra acórdão que determinou o prosseguimento de execução de despesas condominiais, ao fundamento de que os créditos foram constituídos após o pedido de recuperação judicial da executada.
2. Os créditos condominiais constituídos após a data do pedido de recuperação judicial ostentam natureza extraconcursal, não se submetendo aos efeitos do plano de soerguimento, tampouco à novação prevista no art. 59 da Lei nº 11.101/2005.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JFE 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (JFE) contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal.

JFE interpôs recurso especial, no qual alegou violação do art. 59 da Lei nº 11.101/2005. Sustentou, em síntese, que a aprovação e homologação do plano de recuperação judicial operam a novação de todos os créditos, o que impõe a extinção das execuções individuais.

A Presidência do Tribunal distrital inadmitiu o recurso, com base na incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

No presente agravo, JFE impugna os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, reiterando os argumentos do apelo especial.

Foram apresentadas contrarrazões pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SAINT MORITZ (CONDOMÍNIO).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a, da CF, JFE apontou violação do art. 59 da Lei nº 11.101/2005, sustentando, em suma, que a homologação do plano de recuperação judicial acarreta a novação dos créditos e a consequente extinção da execução individual, não sendo possível seu prosseguimento.

A irresignação, todavia, não prospera.

A questão central reside em determinar a natureza do crédito condominial cobrado e sua submissão aos efeitos do plano de recuperação judicial da empresa executada. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ao analisar o caso, concluiu que os débitos são extraconcursais, pois foram constituídos após o pedido de soerguimento.

Da análise do acórdão recorrido, extrai-se o seguinte excerto:

A execução promovida pelo condomínio apelante (id. 66041425), em 02/06/2023, refere-se a débitos de natureza condominial do imóvel Apart Hotel nº 607 de titularidade da apelada (id. 66041435 Pág. 3). Observa-se que os débitos condominiais não adimplidos referem-se ao período de 05/08/22 a 05/04/23 (id. 66041436), portanto, tratam-se de créditos posteriores ao pedido de recuperação judicial. Isso porque se verifica que o processamento da recuperação judicial da apelada se deu em 27/4/2020 (id. 66042027 Pág. 1).

[...]

Sobreleva consignar que, na espécie, não há relevância a linha de entendimento do STJ que diferencia a natureza jurídica do crédito

decorrente de despesas de condomínio, se concursal ou extraconcursal, pois o referido entendimento considera que apenas os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação são extraconcursais. Esse é exatamente o caso dos autos.

[...]

Por sua vez, os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial são, estes sim, extraconcursais, razão pela qual a correlata execução individual deve prosseguir normalmente em direção à satisfação do direito creditício titularizado pelo condomínio recorrente. (e-STJ, fls. 439 a 449)

De fato, a decisão do Tribunal distrital está em perfeita harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Este Sodalício possui entendimento firme de que as despesas condominiais constituídas após o pedido de recuperação judicial detêm natureza de crédito extraconcursal e, por isso, não se submetem aos efeitos do plano de recuperação, inclusive à novação disposta no art. 59 da Lei nº 11.101/2005.

Nesse sentido:

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.

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 2.142.790/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Julgamento: 7/10/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 9/10/2024)

Dessa forma, sendo o crédito extraconcursal, a execução individual deve prosseguir, não havendo que se falar em extinção do feito ou em submissão da dívida aos termos do plano aprovado no juízo universal. A novação invocada por JFE atinge apenas os créditos concursais, ou seja, aqueles existentes até a data do pedido de recuperação, o que não é a hipótese dos autos, conforme delineado pelas instâncias ordinárias.

Incide, portanto, o óbice da Súmula nº 83 do STJ, que estabelece: *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*. O referido enunciado é aplicável tanto aos recursos interpostos com base na alínea c quanto na alínea a do permissivo constitucional.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.101.823 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0440090-1

Número de Origem:

07232799620238070001 7232799620238070001

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445

FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915

ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SAINT MORITZ

ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - MG099065

RAQUEL BATALHA DE OLIVEIRA BRAGA - DF036306

ANA CAROLINE TORQUATO DA SILVA - DF070003

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de abril de 2026