



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180450 - DF (2024/0414370-0)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO CARPE DIEM  
**ADVOGADOS** : JANAINA ELISA BENELI - DF023224  
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079  
**RECORRIDO** : VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : MARINA BORGES PEREIRA CEGAL TURRI - SP269484  
MARINA ALMEIDA DE MOLA - SP429082  
MARINA MONTEIRO CHIERIGHINI LACAZ - SP286669

### EMENTA

EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA DO CRÉDITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO TEMPORAL. MOMENTO DA CONSTITUIÇÃO. ART. 49, *CAPUT*, DA LEI 11.101/05. RECURSO DESPROVIDO.

#### I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto por condomínio, na qualidade de credor de sociedade empresária em recuperação judicial, contra acórdão que, dando parcial provimento a agravo de instrumento, reconheceu a natureza concursal dos créditos constituídos anteriormente ao pedido de soerguimento.

#### II. Questão em discussão

2. Definir se o crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal ou extraconcursal.

#### III. Razões de decidir

3. A partir do julgamento do REsp 2.002.590/SP (DJe 14/9/20230), a Terceira Turma consolidou entendimento no sentido de que a submissão ou não à recuperação judicial do crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais deve ser definida exclusivamente com base no corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei 11.101/05, aplicando-se, conseqüentemente, a tese firmada pela Segunda Seção relativa ao Tema Repetitivo 1.051: “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. Existência de julgados das turmas que integram a Segunda Seção adotando posicionamento diverso, firmado, sob a égide do Decreto-Lei 7.661/45, exclusivamente para hipóteses versando sobre situação fática distinta (classificação de créditos em processos falimentares).

5. Necessidade de ratificação do entendimento da Terceira Turma, a fim de evitar a dispersão de posicionamentos judiciais, imprimir segurança às relações jurídicas e garantir tratamento isonômico aos jurisdicionados.

#### IV. Dispositivo

6. Recurso especial desprovido.

*Dispositivos legais relevantes citados: 49, caput, e 84, III, da Lei 11.101/05.*

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Moura Ribeiro, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Daniela Teixeira que davam provimento ao recurso. Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 11 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180450 - DF (2024/0414370-0)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO CARPE DIEM  
**ADVOGADOS** : JANAINA ELISA BENELI - DF023224  
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079  
**RECORRIDO** : VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : MARINA BORGES PEREIRA CEGAL TURRI - SP269484  
MARINA ALMEIDA DE MOLA - SP429082  
MARINA MONTEIRO CHIERIGHINI LACAZ - SP286669

### EMENTA

EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA DO CRÉDITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO TEMPORAL. MOMENTO DA CONSTITUIÇÃO. ART. 49, *CAPUT*, DA LEI 11.101/05. RECURSO DESPROVIDO.

#### I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto por condomínio, na qualidade de credor de sociedade empresária em recuperação judicial, contra acórdão que, dando parcial provimento a agravo de instrumento, reconheceu a natureza concursal dos créditos constituídos anteriormente ao pedido de soerguimento.

#### II. Questão em discussão

2. Definir se o crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal ou extraconcursal.

#### III. Razões de decidir

3. A partir do julgamento do REsp 2.002.590/SP (DJe 14/9/20230), a Terceira Turma consolidou entendimento no sentido de que a submissão ou não à recuperação judicial do crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais deve ser definida exclusivamente com base no corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei 11.101/05, aplicando-se, conseqüentemente, a tese firmada pela Segunda Seção relativa ao Tema Repetitivo 1.051: “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. Existência de julgados das turmas que integram a Segunda Seção adotando posicionamento diverso, firmado, sob a égide do Decreto-Lei 7.661/45, exclusivamente para hipóteses versando sobre situação fática distinta (classificação de créditos em processos falimentares).

5. Necessidade de ratificação do entendimento da Terceira Turma, a fim de evitar a dispersão de posicionamentos judiciais, imprimir segurança às relações jurídicas e garantir tratamento isonômico aos jurisdicionados.

#### IV. Dispositivo

6. Recurso especial desprovido.

## RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por CONDOMÍNIO CARPE DIEM, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

**Ação:** execução de título extrajudicial, proposta pelo recorrente em face de VIRTU DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, para a cobrança de débitos condominiais.

**Decisão:** reconheceu a extraconcursalidade do crédito e determinou o prosseguimento da ação executiva (e-STJ fl. 43).

**Acórdão recorrido:** deu parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrida, “para que se reconheça a natureza concursal dos créditos anteriores ao dia 31/03/2021” (e-STJ fl. 205).

**Embargos de Declaração:** interpostos pelo recorrente, foram rejeitados.

**Recurso especial:** aponta a existência de dissídio jurisprudencial e alega violação dos artigos 1.345 do Código Civil e 84, III, da Lei 11.101/05. Defende a tese de que as taxas condominiais são obrigações de natureza *propter rem*, vinculadas ao próprio imóvel, e não à pessoa jurídica que figura no polo passivo da demanda, de modo que devem ser consideradas como de natureza extraconcursal, não se submetendo ao plano de recuperação judicial da devedora. Requer o provimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

O propósito recursal consiste em definir se o crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal ou extraconcursal.

### 1. DO ENTENDIMENTO DO STJ ACERCA DA QUESTÃO CONTROVERTIDA.

1. As turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal formaram o entendimento, ainda sob a égide do Decreto-Lei 7.661/45, no sentido de que os créditos decorrentes de cotas condominiais inadimplidas enquadravam-se na categoria de encargos e dívidas da massa falida, ostentando, portanto, natureza extraconcursal. Desse modo, eventual ação de cobrança não deveria ser suspensa em razão do decreto de quebra.

2. Vale colacionar os primeiros julgados acerca da matéria:

Recurso especial. Cotas condominiais. Natureza da obrigação de pagamento. Falência. Encargos da Massa. Créditos privilegiados. Pagamento por sub-

rogação com o produto da arrematação. Impossibilidade. Rateio preferencial de outros créditos. Decreto-Lei n.º 7.661/45 (antiga Lei de Falências).

- As cotas condominiais não constituem dívidas do proprietário-condômino, mas, sim, encargos da própria coisa havida em co-propriedade, pois a sua natureza obrigacional é propter rem, pelo que acompanham a coisa, seja quem for o seu dono. Precedentes.

**- Os débitos condominiais não são da pessoa do falido, mas sim relativos ao imóvel de propriedade do falido, constituindo-se em encargos da massa, nos termos do inciso III, do § 1.º, do art. 124, do Decreto-Lei n.º 7.661/45 (antiga Lei de Falências).**

- Apesar de as cotas condominiais classificarem-se como encargos da massa e, por isso, devam ser pagas de imediato; o produto da arrematação do imóvel que originou o débito condominial não pode reverter automaticamente, isto é, por sub-rogação, para o seu pagamento, pois antes dos encargos da massa devem ser pagos os créditos acidentários, trabalhistas e fiscais.

Recurso especial provido.

(REsp n. 709.497/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 25/9/2006, DJ de 9/10/2006, p. 287.)

PROCESSUAL CIVIL. VALIDADE DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. COTAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA. CRÉDITO NÃO SUJEITO A RATEIO. AÇÃO DE COBRANÇA. NÃO-SUSPENSÃO. EXCEÇÃO DISPOSTA NO ARTIGO 24, § 2º, INCISO I, DO DECRETO-LEI N. 7.661/45.

1. Em sede de recurso especial, não compete ao Superior Tribunal de Justiça revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias (Súmula n. 7/STJ).

2. **As taxas condominiais são consideradas encargos da massa.** Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico.

3. **A ação de cobrança referente a taxas condominiais em atraso, a despeito de ter sido intentada antes da decretação da falência, deverá prosseguir com o síndico da massa falida, por se enquadrar na exceção disposta no artigo 24, § 2º, inciso I, do Decreto-Lei n. 7.661/45.**

4. Recurso especial não-conhecido.

(REsp n. 794.029/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 15/12/2009, DJe de 2/2/2010.)

3. Com a entrada em vigor da Lei 11.101/05, a situação das despesas condominiais inadimplidas – no que concerne à ordem de pagamentos estabelecida para a hipótese de falência do devedor – manteve-se praticamente inalterada, tendo o novo estatuto legal conferido a tais créditos o mesmo tratamento que lhes era dispensado no DL 7.661/45 (confirmam-se os arts. 84, III, da Lei 11.101/05 e 24, § 2º, I, e 124, § 1º, III, do DL 7.661/45).

4. Ou seja, uma vez decretada a falência do devedor, as despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo passam a ser classificadas como créditos extraconcursais e, via

de consequência, gozam de preferência de pagamento em relação àqueles considerados concursais.

5. Quando começaram a aportar, neste Tribunal, recursos especiais em que a questão controvertida estava submetida à disciplina da Lei 11.101/05, o entendimento da Terceira e da Quarta Turma manteve-se em linha com o que já vinha sendo decidido para os casos sujeitos à incidência do DL 7.661/05, conforme ilustram os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ORDEM DE PAGAMENTO. ENCARGOS DA MASSA. NATUREZA EXTRAJURISDICIONAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido que "**as taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio** e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico". (REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010).

2. *In casu*, inafastável a conclusão que os débitos condominiais são encargos da massa, de natureza extraconcurso, ao passo que seu adimplemento não fica condicionado à alienação do imóvel gerador das despesas, sob pena de transformá-lo em crédito concursal.

2. Agravo interno não provido.

(AglInt nos EDcl no REsp n. 1.631.681/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 29/9/2020.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES À QUEBRA. NATUREZA PROPTER REM. ENCARGOS DA MASSA FALIDA. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de falência.

2. A jurisprudência desta Corte Superior está assentada no sentido de que **o encargo condominial, ainda que anterior ao pedido de quebra, enquadra-se no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se de crédito extraconcurso que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências.**

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 1.569.425/SP, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 25/3/2020.)

6. Ocorre que, a partir daí, o STJ passou a aplicar referido entendimento também para a hipótese em que o devedor de encargos condominiais encontrava-se em processo de recuperação judicial, sem se atentar às especificidades decorrentes de tal situação jurídica.

7. Em pesquisa ao banco de dados da jurisprudência deste Tribunal, é possível localizar decisões monocráticas de todos os ministros integrantes da Segunda Seção nesse sentido: AREsp 2.323.560/RJ, Relator Ministro Antônio Carlos

Ferreira, DJe 15/8/2023; AREsp 2.348.211/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, DJe 7/8/2023; AgInt no AREsp 2.332.317/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe 3/8/2023; AREsp 2.286.458/RJ, Relator Ministro João Otávio de Noronha, DJe 3/8/2023; AREsp 2.307.767/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe 30/6/2023; AREsp 2.265.747/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 6/3/2023; AREsp 2.252.016/DF, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 2/3/2023; AREsp 2.256.246/SP, Relator Ministro Raul Araújo, DJe 28/2/2023; AREsp 2.088.903/RJ, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 22/2/2023; AREsp 2.098.065/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 1º/7/2022; AREsp 2.020.283/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 8/6/2022.

8. Diversas dessas decisões acabaram confirmadas pelo respectivo órgão colegiado quando da apreciação dos agravos internos contra elas interpostos.

9. Todavia, não tinha havido, até então, deliberação específica, no âmbito do STJ, acerca das razões pelas quais a disciplina legal a que se submetem os créditos na ação de falência poderia ser aplicada igualmente a processos de recuperação judicial, sobretudo considerando que estes possuem normatização própria no texto da Lei 11.101/05.

10. Na sessão presencial realizada em 12/9/2023, a Terceira Turma, ao julgar o REsp 2.002.590/SP, enfrentou expressamente a matéria em questão, tendo concluído, à unanimidade de votos, que, em virtude da diferença dos critérios adotados explicitamente pela atual lei de regência, a aplicação da consequência jurídica prevista no art. 84, III, da LFRE somente tem lugar quando se tratar de processo falimentar.

11. Entendeu-se, assim, que a submissão ou não à recuperação judicial do crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais deve ser definida exclusivamente com base no corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei 11.101/05, aplicando-se, conseqüentemente, a tese firmada pela Segunda Seção relativa ao Tema Repetitivo 1.051: “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”.

12. Todavia, o que se verifica das decisões proferidas pelo STJ a partir do julgamento retro citado é que, salvo exceções, o entendimento assentado naquela ocasião não vem sendo observado.

13. Nesse sentido, a título exemplificativo, confirmam-se os seguintes julgados recentes em que se aplicou entendimento diverso, baseado em precedentes anteriores à deliberação expressa da Turma acerca da questão:

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 n. 2.142.790/RJ, Terceira Turma, DJe 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 2.135.681/SP, Quarta Turma, DJEN 29/11/2024.)

14. Em razão desse contexto é que reputei adequado trazer novamente a questão para apreciação em sessão presencial, a fim de, reiterando o entendimento firmado por este colegiado, evitar a dispersão de posicionamentos judiciais, imprimir segurança às relações jurídicas e garantir tratamento isonômico aos jurisdicionados.

## **2. DA NATUREZA DO CRÉDITO, NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL, DECORRENTE DE COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS.**

15. Conforme assentado quando do julgamento do já citado REsp 2.002.590/SP, o reconhecimento de que determinado crédito classifica-se como extraconcursal em processo de falência não conduz à conclusão de que ele, na hipótese de o devedor estar em recuperação judicial, ostente a mesma natureza.

16. Isso porque, enquanto a submissão ou não de determinado crédito ao procedimento recuperacional é regida pela diretriz geral estabelecida pelo *caput* do art. 49 da Lei 11.101/05 (“Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos”), o reconhecimento de sua extraconcursalidade, para fins de classificação na falência do devedor, exige que a situação que lhe deu origem se enquadre em algum dos suportes fáticos elencados nos incisos do art. 84 da LFRE.

17. Vale conferir o texto do dispositivo legal mencionado:

Art. 84. **Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei**, na ordem a seguir, aqueles relativos:

I-A - às quantias referidas nos arts. 150 e 151 desta Lei;

I-B - ao valor efetivamente entregue ao devedor em recuperação judicial pelo financiador, em conformidade com o disposto na Seção IV-A do Capítulo III desta Lei;

I-C - aos créditos em dinheiro objeto de restituição, conforme previsto no art. 86 desta Lei;

I-D - às remunerações devidas ao administrador judicial e aos seus auxiliares, aos reembolsos devidos a membros do Comitê de Credores, e aos créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;

I-E - às obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência;

II - às quantias fornecidas à massa falida pelos credores;

**III - às despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência;**

IV - às custas judiciais relativas às ações e às execuções em que a massa falida tenha sido vencida;

V - aos tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

18. A questão foi enfrentada com profundidade no voto apresentado pelo e. Min. Marco Aurélio Bellizze na ocasião em que foi apreciado o REsp 2.002.590/SP, revelando-se oportuno transcrever seus principais fundamentos, que vão, aqui, reiterados:

Na falência, os créditos extraconcursais são aqueles originados, em regra, após a decretação da quebra, relacionados, de modo geral, às despesas do processo falimentar (referentes à arrecadação, liquidação dos ativos da massa e pagamentos de credores desse período). Os titulares desse crédito são, portanto, credores da massa falida, e não do empresário ou da sociedade empresarial falida, motivo pelo qual devem receber precedentemente aos credores destes (do falido), elencados, em ordem de recebimento, no art. 83.

Também entram nessa categoria (de créditos extraconcursais) os créditos originados **após** o ajuizamento da recuperação judicial **e que,**

**posteriormente, tenha sido convalidada em falência.** A lei, ao assim dispor, teve o claro objeto de conferir àqueles que se dispuseram a conceder financiamentos ao empresário em situação declarada de crise financeira, viabilizando a manutenção da fonte produtora (arts. 69-A a 69-F), ou aos que estabeleceram relações contratuais com a recuperanda, permitindo a manutenção de bens e serviços, a prerrogativa, **em caso de convalidação de falência,** de receber antes dos credores do falido.

Inserem-se, ainda, nessa qualidade (de créditos extraconcursais na falência), os créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à decretação da falência, a fim de viabilizar, em alguma extensão, a subsistência dos trabalhadores; e os créditos em dinheiro objeto de pedido de restituição, nos termos do art. 86, *ope legis*.

[...]

De suma relevância considerar que, em todas as situações estabelecidas no art. 84, **"a prioridade de pagamento decorre de uma razão objetiva: tais créditos existem justamente em virtude da falência (ou da recuperação judicial [convalidada em falência]). São, a rigor, os credores da massa – que se forma a partir da decretação de quebra [...], em contraposição aos credores concursais ou falenciais [...], os quais justificaram a instauração do processo falimentar** (*in Recuperação de Empresa e Falência: Teoria e Prática na Lei 11.101/2005*. SCALZILLI, João Pedro; SINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. 4ª Edição. São Paulo: Almedina, 2023, p. 1.430).

Sobressai clara, desse modo, a impropriedade conceitual de se considerar o débito condominial de empresa em recuperação judicial como encargo da massa, se ausente o decreto falencial.

[...]

**Na recuperação judicial,** os critérios, as razões e as finalidades que levaram o legislador a estabelecer quais créditos não se submeteriam ao processo recuperacional não guardam nenhum paralelo com os eleitos no processo falimentar.

Nos termos do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial **todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.** Trata-se, pois, de um critério puramente objetivo que não comporta flexibilização por parte do intérprete.

Dessa disposição legal sobressaem dois aspectos essenciais à concretude da finalidade precípua do instituto da recuperação judicial, que é propiciar, a um só tempo, o soerguimento da empresa em crise, bem como a satisfação dos créditos.

19. Foi ressaltado por Sua Excelência, igualmente, que, além do critério temporal para definir se os créditos se submetem ou não ao processo de soerguimento, o legislador elegeu também critérios materiais para afastar determinados créditos de seus efeitos, como se denota das normas dos artigos 49, §§ 3º, 4º, 6º, 7º, 8º e 9º, art. 6º, § 7º-B, e 199, §§ 1º e 2º, da Lei 11.01/05; 14 e 21 da Lei 4.829/65; 11 da Lei 8.929/94; e 20 da Lei 13.986/20.

20. Nesse rol, todavia, que não comporta ampliação pelo intérprete, não foi inserido o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda (ainda que se trate de obrigação *propter rem*).

21. Concluiu-se, desse modo, que a submissão ou não à recuperação judicial de tais créditos deve ser definida, unicamente, com base no corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005.

22. Em suma, **os créditos relativos a despesas condominiais, quando constituídos anteriormente ao pedido de recuperação judicial, são considerados concursais, devendo ser pagos nos termos definidos no plano de soerguimento. Os créditos posteriores ao pedido recuperacional, por sua vez, ostentam natureza extraconcursal e, assim, não se sujeitam aos efeitos do plano. Nessa hipótese, eventual execução individual deve prosseguir normalmente seu curso.**

23. Na hipótese dos autos, verifica-se que o Tribunal de origem manifestou entendimento em conformidade com as premissas definidas no presente voto, de modo que não está a merecer qualquer censura.

### **3. DISPOSITIVO.**

Forte em tais razões, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0414370-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.180.450 / DF

Números Origem: 07015248220248070000 07106527620228070007 7015248220248070000  
7106527620228070007

PAUTA: 13/05/2025

JULGADO: 13/05/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO CARPE DIEM

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224

LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

RECORRIDO : VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM  
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADA : MARINA BORGES PEREIRA CEGAL TURRI - SP269484

ADVOGADA : MARINA MONTEIRO CHIERIGHINI LACAZ - SP286669

ADVOGADA : MARINA ALMEIDA DE MOLA - SP429082

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180450 - DF (2024/0414370-0)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO CARPE DIEM  
**ADVOGADOS** : JANAINA ELISA BENELI - DF023224  
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079  
**RECORRIDO** : VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : MARINA BORGES PEREIRA CEGAL TURRI - SP269484  
MARINA ALMEIDA DE MOLA - SP429082  
MARINA MONTEIRO CHIERIGHINI LACAZ - SP286669

### VOTO VENCIDO

#### O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Cinge-se a controvérsia em definir se o crédito relativo a despesas condominiais inadimplidas por devedor em recuperação judicial ostenta natureza concursal ou extraconcursal.

Trata-se de execução de título executivo extrajudicial, por meio do qual o CONDOMÍNIO CARPE DIEM (CONDOMÍNIO) está perseguindo débitos condominiais contra VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - em recuperação judicial (VIRTU DF1), pelo valor total de R\$ 95.575,97 (noventa e cinco mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos), referente a taxas condominiais da unidade 1406 C e das Lojas 1, 2, 3, 11, 13, 15, 21, entre os períodos de novembro de 2019 a maio de 2022.

A decisão do juízo de primeiro grau reconheceu a extraconcursalidade do crédito e determinou o prosseguimento da ação executiva ajuizada pelo CONDOMÍNIO.

O acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios deu parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pela empresa em recuperação judicial, VIRTU DF1, para reconhecer a natureza concursal dos créditos anteriores ao dia 31/03/2021, de acordo com o corte temporal estabelecido no art. 49 da Lei nº 11.101 /2005, aplicando ao caso o Tema Repetitivo nº 1.051: *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.*

A Relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, negou provimento ao recurso especial por entender que deve ser aplicado o critério temporal estabelecido no Tema Repetitivo nº 1.051. Assim, os créditos relativos a despesas condominiais, quando constituídos anteriormente ao pedido de recuperação judicial, são considerados concursais, devendo ser pagos nos termos definidos no plano de soerguimento. Os créditos posteriores ao pedido recuperacional, por sua vez, ostentam natureza extraconcursal e, portanto, não se sujeitam aos efeitos do plano, devendo prosseguir a execução individual em curso.

Em suas razões, pontuou que deve ser observado o decidido no REsp 2.002.590/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado aos 12/9/2023, que concluiu pela impossibilidade de aplicação da norma do art. 84, III, da Lei nº 11.101/2005 porque ela somente tem cabimento quando se tratar de processo falimentar.

Peço vênia para divergir da em. Relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, entendendo que deve ser dado provimento ao recurso especial para restabelecer a decisão de primeiro grau no sentido de que as quotas condominiais, em razão de sua natureza *propter rem* (que adere e acompanha a própria coisa), *tem preferência sobre os demais, o que implica prioridade no seu pagamento, diante da necessidade da conservação e integridade do condomínio* (e-STJ, fl. 43).

A decisão se baseou nos seguintes fundamentos:

[...]

***Assim, o condomínio não tem condições (nem pode) esperar a solução a ser dada no processo de recuperação judicial da executada em detrimento dos demais condôminos, os quais estão a arcar (injustamente e a duras penas e durante meses a fio) com as despesas afetas ao executado, o que pode colocar em colapso a existência do próprio ente.***

*Nesse contexto, considerando que a crédito executado nestes autos possui natureza extraconcursal, rigor a continuidade do processo de execução, com prosseguimento dos atos expropriatórios, inclusive para que os demais condôminos não sigam indevidamente afligidos pelo débito do executado, o que tem o potencial de causar desequilíbrio nas contas do condomínio e dificuldade de pagamento de suas despesas diuturnas.*

*Ante o exposto, indefiro o pedido da executada, quanto ao reconhecimento da concursalidade, do crédito executado e determino o prosseguimento dos autos expropriatórios (e-STJ, fl. 44 - sem destaque no original).*

Os fundamentos da decisão estão de acordo com o atual posicionamento da Segunda Seção no sentido de que o débito condominial, em razão de sua natureza *propter rem*, se sobrepõe às demais dívidas contraídas pelo proprietário devido ao vínculo existente entre o condomínio e o imóvel gerador das despesas.

O art. 1.336, I, do Código Civil determina que é dever do condômino *contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais*.

*A obrigação propter rem se destina a manter a conservação da coisa. A verdadeira função da obrigação 'propter rem' é a conservação da 'res' objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação* (BUNAZAR, Maurício. **Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014, pág. 81).

É obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual.

Essa obrigação reflete a prevalência da solidariedade condominial, *a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio Condomínio, impedindo a ruptura de sua estabilidade econômico-financeira, o que pode provocar dano considerável aos demais comunheiros* (REsp 1.247.020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 11/11/2015).

Segundo a doutrina de J. Nascimento Franco, todos os condôminos têm a obrigação de concorrer para as despesas de condomínio, recolhendo sua cota-parte nos prazos previstos na convenção, uma vez que *o condomínio em edifício constitui uma comunidade singular, em que a obrigação jurídica e moral de colaborar e participar é maior do que em qualquer outro agrupamento humano* (**Condomínio**. 5ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2005, págs. 251 e 347).

Em função do caráter solidário das despesas de condomínio, a execução desse valor recai sobre o próprio imóvel e tem preferência sobre as demais dívidas do proprietário.

Em razão disso, a Segunda Seção, no julgamento dos REsps nºs 1.929.926/SP, 2.082.647/SP e 2.100.103/PR, realizado aos 12/3/2025, decidiu no sentido da possibilidade de penhora de imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia para satisfação de débitos condominiais incidentes sobre o próprio bem.

O Relator, Ministro RAUL ARAÚJO, esclareceu que o credor fiduciário, na condição de titular da propriedade resolúvel, não pode ser dispensado da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, pois ostenta, em última análise, a posição de condômino. Admitir o contrário implicaria reconhecer à propriedade fiduciária privilégios superiores àqueles conferidos à propriedade plena, situação incompatível com os princípios que regem o regime jurídico dos condomínios edilícios.

Confira-se a ementa do precedente:

**CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**

*NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*

**1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.**

*2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.*

*3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.*

*4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.*

*5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.*

*6. Recurso especial improvido.*

*(REsp nº 1.929.926/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Segunda Seção, j. 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025 – sem destaque no original).*

Desse modo, foi vencedor na Segunda Seção o entendimento de que a natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Trilhando o mesmo caminho, a Segunda Seção conferiu às teses do Tema Repetitivo nº 886 interpretação compatível com o caráter *propter rem* da dívida condominial.

Confirmou, assim, a legitimidade passiva concorrente entre vendedor e comprador para responder à ação de cobrança de taxas de condomínio posteriores à imissão do comprador na posse do imóvel, na situação em que o contrato não tenha sido registrado em cartório. Veja-se:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.*

*1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.*

*2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitido na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).*

***3. Em razão da natureza propter rem das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.***

***4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação propter rem e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.***

*5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.*

*6. Recurso especial a que se nega provimento.*

*(REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, j. 3/4/2025, DJEN de 24/4/2025 - sem destaque no original)*

Ademais, as Turmas que compõem a Segunda Seção entendem que a obrigação de pagar as quotas condominiais gera débito oriundo de direito real, configurando-se como obrigação *propter rem*, diante da qual se admite a penhora do bem de família, conforme previsto no artigo 3º, IV, da Lei 8.009/1990.

Com base nos julgados recentes da Segunda Seção, entendo que o caráter *propter rem* da dívida condominial se sobrepõe ao direito de qualquer credor concursal e está **fora do concurso de credores** previsto na Lei nº 11.101/2005 que disciplina o pagamento de créditos concursais, porque ***os direitos e pretensões reais não são créditos nem nascem de créditos*** (PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial. Tomo XXII – Direito das Obrigações.** São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2012, 2ª Tiragem, pág. 116).

Adota-se, assim, o entendimento de PONTES DE MIRANDA ao distinguir *do direito a pretensão, do dever ou dívida da obrigação* (*Op.cit*, pág. 115).

As situações obrigacionais possuem caráter relativo, vinculando apenas credor e devedor, em contraposição à natureza absoluta das situações jurídicas reais, que correspondem ao dever geral de abstenção (obrigação passiva universal), que atinge toda a coletividade. Donde a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais, o que permite ao seu titular fazer valer o conteúdo de seu direito em face de qualquer um.

Nesse contexto, a pretensão real, *propter rem*, não participa do concurso de credores, porque direitos reais não são créditos e não derivam de créditos, mas sim de direitos:

[...]

*(Quando se diz que os direitos e pretensões reais não são créditos, nem nascem de créditos, apenas se adota o conceito de credor no sentido de espécie de titular de direito, o que está certo; mas erra-se se se entende que a pretensão real não decorre de direito. O argumento de se não levar à massa concursal o que é direito real nada prova: a pretensão real não vai ao concurso, porque o devedor, se empregamos o termo no sentido de sujeito passivo, são todos, e o que vai ao concurso é o que é dívida – pessoal – do concursado. As pretensões por indenização, essas irradiadas do dever que nasceu do ato ilícito, ou do ato-fato ilícito, ou do fato stricto sensu ilícito, concorrem, porque o dever é pessoal e pessoais as pretensões. Por onde se vê que não é do direito real que se irradia a pretensão de indenização pelos danos causados a êle.)* (*Op.cit*, pág. 116 – sem destaque no original).

Uma vez fora do concurso de credores, afigura-se desprovido analisar a data do fato gerador, conforme tese fixada no Tema Repetitivo nº 1.051, porque a dívida condominial, de natureza *propter rem*, deriva de direito real, regido pelo Código Civil.

Assim, o critério material para afastar determinados créditos dos efeitos da recuperação judicial deixou de levar em consideração a dívida condominial porque ela não se insere na categoria de créditos oriundos de obrigações contraídas pela sociedade empresária (art. 49), tampouco na categoria prevista no art. 84 da referida

lei, que tratou da natureza extraconcursal das *despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência*.

O sistema jurídico é lógico, cabendo ao intérprete aplicar a norma que se adequa à situação verificada nos autos, evitando-se entendimentos contraditórios na sua aplicação:

*Os sistemas jurídicos são sistemas lógicos, compostos de proposições que se referem a situações da vida, criadas pelos interesses mais diversos.*

[...]

*Para que se saiba qual a regra jurídica que incidiu, que incide, ou que incidirá, é preciso que se saiba o que é que se diz nela.*

[...]

*Interpretar leis e lê-las, entender-lhes e criticar-lhes o texto e revelar-lhes o conteúdo. Pode ela chocar-se com outras leis, ou consigo mesma. Tais choques têm de ser reduzidos, eliminados; nenhuma contradição há de conter a lei. O sistema jurídico, que é sistema lógico, há de ser entendido em toda a sua pureza.*

*(Op.cit. Prefácio à 1ª Edição, págs. 13/15).*

A Lei nº 11.101/2005 trata da recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência do empresário e da sociedade empresária. Ela estabelece os procedimentos para que empresas em dificuldades financeiras possam se reorganizar e tentar superar a crise, buscando preservar a atividade econômica, os empregos e os interesses dos credores. Além disso, a lei regula o processo de falência, que é a liquidação judicial do patrimônio do devedor insolvente, visando o pagamento dos credores.

O Código Civil é a legislação que regula as relações privadas entre os indivíduos, abrangendo diversos aspectos da vida civil. Ele trata de temas como direitos e obrigações das pessoas, contratos, responsabilidade civil, direito das coisas, direito de família e sucessões. O Código Civil estabelece normas gerais e específicas que orientam as interações jurídicas entre os cidadãos, garantindo a proteção dos direitos e deveres no âmbito privado.

Nesse contexto, a Lei nº 11.101/2005 apenas disciplina as relações jurídicas entre a sociedade empresária em recuperação judicial e os credores relacionados à atividade empresarial, *sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica 'propter rem'* (REsp nº 2.059.278/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Tais despesas se destinam a assegurar a manutenção do próprio condomínio, não podendo se submeter ao plano de recuperação judicial do devedor, até porque não poderia onerar terceiros, ou seja, os demais condôminos, que afinal arcaiam com a dívida para assegurar a sobrevivência do próprio condomínio.

Por conseguinte, visando não onerar os demais condôminos, independentemente da data de sua constituição, o crédito condominial não está sujeito ao plano de recuperação judicial ou à habilitação de crédito, assim como não se submete aos prazos de suspensão previstos nos artigos da Lei nº 11.101/05.

Nessas condições, ouse divergir do voto da relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial e determinar o prosseguimento da execução.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0414370-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.180.450 / DF

Números Origem: 07015248220248070000 07106527620228070007 7015248220248070000  
7106527620228070007

PAUTA: 13/05/2025

JULGADO: 10/06/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO CARPE DIEM

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224

LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

RECORRIDO : VIRTU DF1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM  
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADA : MARINA BORGES PEREIRA CEGAL TURRI - SP269484

ADVOGADA : MARINA MONTEIRO CHIERIGHINI LACAZ - SP286669

ADVOGADA : MARINA ALMEIDA DE MOLA - SP429082

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a TERCEIRA TURMA, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Daniela Teixeira que davam provimento ao recurso. Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.