



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2203524 - RJ (2025/0092021-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ECOLIFE FREGUESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
RECORRIDO : CONDOMNIO ECOLIFE FREGUESIA
ADVOGADOS : ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS - RJ053126
ROSANA GOMES MORAES - RJ156716
PYETRA NOVELLI LEIFELD - RJ252004

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO EMPRESARIAL. DESPESAS/DÉBITOS/COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONCURSALIDADE. DEFINIÇÃO.

1. Delimitação da controvérsia: definir se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005.
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC/2015.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte questão controvertida: "definir se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005". Por unanimidade determinar-se a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional (art. 1.037, II, do Código de Processo Civil), excetuada a concessão de tutelas provisórias de urgência, quando presentes os seus requisitos.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 03 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2203524 - RJ (2025/0092021-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ECOLIFE FREGUESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S
/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
RECORRIDO : CONDOMNIO ECOLIFE FREGUESIA
ADVOGADOS : ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS - RJ053126
ROSANA GOMES MORAES - RJ156716
PYETRA NOVELLI LEIFELD - RJ252004

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO EMPRESARIAL. DESPESAS/DÉBITOS /COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONCURSALIDADE. DEFINIÇÃO.

1. Delimitação da controvérsia: definir se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005.
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de proposta de afetação de recurso especial para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036, § 5º, 1.037 e 1.038 do Código de Processo Civil de 2015 e 256-E do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça).

Colhe-se dos autos que o Condomínio Ecolife Freguesia ingressou com cumprimento de sentença em face de Ecolife Freguesia Empreendimentos Imobiliários S.A. no qual exige o pagamento das cotas condominiais dos meses de janeiro a agosto de 2012. Pelo Juízo de primeiro grau foi deferida a penhora no rosto dos autos do processo nº 03117291-15.2012.8.19.0001, decisão contra a qual foi interposto agravo de instrumento pela executada, noticiando ter sido deferido o processamento de sua recuperação judicial e pedindo a extinção do feito.

O agravo de instrumento não foi provido pela Décima Terceira Câmara de Direito Privado que entendeu que o crédito teria natureza extraconcursal, estando o acórdão assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. INSURGÊNCIA RECURSAL REQUERENDO A SUBMISSÃO DO CRÉDITO EXEQUENDO AO PLANO RECUPERACIONAL. IMPOSSIBILIDADE ANTE A NATUREZA EXTRACONCURSAL. DECISÃO MANTIDA.

Nos termos da jurisprudência sedimentada do STJ, os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração

do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal e, portanto, não se sujeitam à habilitação de crédito no processo de recuperação judicial. Precedentes do STJ e desta Corte. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO" (e-STJ fl 52).

Sobreveio o recurso especial (e-STJ fls. 60/72), no qual a recorrente, amparando-se no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, afirma terem sido violados os artigos 49 e 59 da Lei nº 11.101/2005 e da Tese 1.051/STJ.

Sustenta, em síntese, que o plano de recuperação judicial do Grupo PDG foi aprovado em 30.11.2017 e o subsequente aditamento em dezembro de 2020, de modo que o crédito exigido, relativo ao ano de 2012, é anterior ao pedido de recuperação, devendo ser considerado como concursal.

Alega que o encerramento da recuperação judicial não interfere nessa conclusão.

Requer o provimento do recurso especial para que seja extinto o cumprimento de sentença.

Contrarrazões às fls. 216/222 (e-STJ).

O condomínio recorrido afirma que o recurso não pode ser conhecido diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Alega que a jurisprudência majoritária é no sentido de que a recuperação judicial não atinge ações relativas a taxas de condomínio inadimplidas. Destaca que as cotas condominiais são indispensáveis para o funcionamento do condomínio e são encargos do ativo, nos termos do artigo 84 da LREF.

Requer o não provimento do recurso especial.

A Subprocuradoria-Geral da República, constatando a presença dos requisitos previstos nos artigos 1.036 do CPC/2015 e 256 a 256-X, do RISTJ, manifestou-se pela afetação do recurso ao rito dos recursos representativos da controvérsia, destacando que a divergência entre as Turmas reflete a complexidade da questão (e-STJ fls. 402/408).

O Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas, Ministro Moura Ribeiro, verificando possível divergência entre as Turmas que compõem a Segunda Seção, entendeu que

"(...) o precedente qualificado acerca dessa questão jurídica contribuirá para o fomento da segurança jurídica e para a diminuição da litigiosidade sistêmica, na medida em que o posicionamento assente da Corte de Vértice tem o condão de vincular os tribunais estaduais e federais, conferindo maiores transparência, previsibilidade e isonomia ao sistema processual vigente" (e-STJ fl. 415).

Considerando, ainda, existir prevenção desta Relatoria em razão da conexão com os recursos especiais vinculados ao Tema nº 1.051/STJ, determinou a distribuição do feito (e-STJ fls. 489/494).

É o relatório.

VOTO

A questão jurídica a ser dirimida resume-se a definir se as despesas/débitos /cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005.

A proposta de afetação do presente feito como recurso repetitivo justifica-se diante do número expressivo de processos com fundamento em idêntica questão de direito, a evidenciar o caráter multitudinário da controvérsia.

Ademais, verifica-se a existência de decisões conflitantes entre as Turmas da Seção de Direito Privado.

Com efeito, no julgamento do REsp nº 2.002.590/SP, o ilustre Ministro Marco Aurélio Bellizze fez um minucioso exame acerca da matéria. Destacou que a jurisprudência edificada no julgamento de processos falimentares foi aplicada inadvertidamente aos processos de recuperação judicial, apesar de haver regramento próprio para cada situação.

Observou, em sua análise, inexistir um precedente qualificado desta Corte no qual tenha havido discussão ampla acerca da definição da natureza do crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por empresa em recuperação judicial, motivo pelo qual se propôs o enfrentamento da matéria, concluindo que:

"(...)

Desse modo – e por tudo o que se expôs até aqui –, a submissão ou não à recuperação judicial do crédito titularizado pelo condomínio recorrente, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, será definida com base, unicamente, no corte temporal estabelecido no art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005.

É dizer: os créditos atinentes às despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial são concursais e, como tal, haverão de ser pagos nos exatos termos definidos no plano de recuperação judicial, aprovado pela assembleia de credores e homologado judicialmente. A execução individual de crédito concursal eventualmente ajuizada deve ser suspensa durante o stay period e, uma vez concedida a recuperação judicial, a operar a novação da obrigação representada no título executivo, deve ser extinta.

Por sua vez, os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial são, estes sim, extraconcursais – ou seja, não se submetem ao processo recuperacional –, razão pela qual a correlata execução individual deve prosseguir normalmente em direção à satisfação do direito creditício titularizado pelo condomínio recorrente.

A linha de entendimento que ora se adota, como não poderia deixar de ser, se adequa, detidamente, à tese jurídica vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 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'.

Naquela ocasião a Terceira Turma, por unanimidade, acompanhou o Relator. O entendimento então adotado foi reafirmado em julgados subsequentes, ainda que alguns por maioria, podendo-se citar o REsp nº 2.180.450/DF; o REsp nº 2.189.141/RJ; o REsp nº 2.120.167/DF e o AREsp nº 2.771.989/GO.

Nesse cenário, é possível afirmar que o entendimento recente da Terceira Turma se consolidou no sentido de que se a sociedade empresária estiver em recuperação judicial, os débitos condominiais vencidos antes do pedido de recuperação judicial serão considerados concursais e deverão ser habilitados e pagos na forma do plano de recuperação judicial (Tema 1.051). Já aqueles vencidos após o pedido de recuperação judicial, não se sujeitarão aos efeitos da recuperação judicial (extraconcursais), de modo que podem ser exigidos em execução individual.

Por outro lado, a egrégia Quarta Turma tem jurisprudência firme em sentido diverso, considerando que "as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao

pedido de recuperação judicial, são classificadas como créditos extraconcursais, por estarem abrangidas pelo conceito de despesas necessária à administração do ativo.

Nessa linha:

"DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. TAXAS DE CONDOMÍNIO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo, mantendo a decisão que considerou as taxas de condomínio anteriores ao pedido de recuperação judicial como créditos extraconcursais, não sujeitos à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se as taxas de condomínio anteriores ao pedido de recuperação judicial estão sujeitas aos termos da recuperação judicial ou se devem ser consideradas como créditos extraconcursais.

III. Razões de decidir

3. O entendimento consolidado do STJ é de que as dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial, são classificadas como créditos extraconcursais, pois se inserem no conceito de "despesas necessárias à administração do ativo".

4. A aplicação da Súmula n. 83 do STJ foi considerada correta, uma vez que o acórdão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento dominante do STJ.

IV. Dispositivo e tese

5. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "A jurisprudência do STJ afirma que as dívidas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, são classificadas como créditos extraconcursais e não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17.6.2024".

(AgInt no AREsp nº 2.770.962/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025 - grifou-se)

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

1. "As dívidas condominiais, ainda que anteriores ao pedido de recuperação judicial do devedor, na classe dos créditos extraconcursais, em razão de estarem inseridas no conceito de 'despesas necessárias à administração do ativo', não se sujeitam à habilitação de crédito e à suspensão das ações e execuções previstas na Lei n. 11.101/2005" (AgInt no AREsp 2.433.276/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024).

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

3. Agravo interno desprovido".

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

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TAXA DE CONDOMÍNIO. DEVEDORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA EXTRACONCURSAL DO CRÉDITO. NÃO SUJEIÇÃO AO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. .

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, "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. Recurso especial provido".

(REsp nº 2.189.740/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025 - grifou-se)

Nesse contexto, em razão da multiplicidade de recursos especiais com fundamento nesta idêntica questão de direito, a afetação do tema ao julgamento de acordo com o rito dos repetitivos já seria recomendável, nos termos do que dispõe o artigo 1.036 do Código de Processo Civil.

No caso em análise essa recomendação vem acrescida da necessidade de garantir a segurança jurídica diante da divergência instaurada entre as Turmas de Direito Privado.

Desse modo, propõe-se:

a) afetar o presente recurso ao rito do artigo 1.036 do Código de Processo Civil;

b) delimitar a seguinte questão controvertida: definir se as despesas/débitos /cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005;

c) determinar a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional (art. 1.037, II, do Código de Processo Civil), excetuada a concessão de tutelas provisórias de urgência, quando presentes os seus requisitos;

d) comunicar, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros da Segunda Seção do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça, e

e) abrir vista ao Ministério Público para parecer (artigo 256-M do RISTJ).

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2025/0092021-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.203.524 / RJ

ProAfR no

Números Origem: 00753421220238190000 202425133631 753421220238190000

Sessão Virtual de 22/10/2025 a 28/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

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

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : ECOLIFE FREGUESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
RECORRIDO : CONDOMNIO ECOLIFE FREGUESIA
ADVOGADO : ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS - RJ053126
ADVOGADA : ROSANA GOMES MORAES - RJ156716
ADVOGADA : PYETRA NOVELLI LEIFELD - RJ252004

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte questão controvertida: "definir se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são considerados créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005". Por unanimidade determinou-se a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional (art. 1.037, II, do Código de Processo Civil), excetuada a concessão de tutelas provisórias de urgência, quando presentes os seus requisitos.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

~~C5053059456@~~ 2025/0092021-1 - REsp 2203524 Petição : 2025/001J311-3 (ProAfR)