



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222480 - SP (2025/0250416-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR ALBERTO BONFIGLIOLI**
ADVOGADOS : **ANTONIO EDUARDO DIAS TEIXEIRA FILHO - SP254155**
DANIELLE LARA TARGINO DE ARAUJO - SP418301
RECORRIDO : **METODO ENGENHARIA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA - SP248704**
AMANDA DE CASSIA TANNOUS PIRES - SP391421
ALEXANDRE FOCESI GALVÃO - SP345922
RENATA DEVENS VIEIRA - SP476264
JOEL LUIS THOMAZ BASTOS - SP122443
IVO WAISBERG - SP146176
LUCAS RODRIGUES DO CARMO - SP299667

EMENTA

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

1. A dívida condominial, ainda que constituída em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, possui natureza extraconcursal e não se submete à habilitação de crédito nem à suspensão das ações e execuções previstas na Lei 11.101/2005, por configurar despesa necessária à administração do ativo. Precedentes.

2. Recurso especial provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222480 - SP (2025/0250416-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR ALBERTO BONFIGLIOLI**
ADVOGADOS : **ANTONIO EDUARDO DIAS TEIXEIRA FILHO - SP254155**
DANIELLE LARA TARGINO DE ARAUJO - SP418301
RECORRIDO : **METODO ENGENHARIA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA - SP248704**
AMANDA DE CASSIA TANNOUS PIRES - SP391421
ALEXANDRE FOCESI GALVÃO - SP345922
RENATA DEVENS VIEIRA - SP476264
JOEL LUIS THOMAZ BASTOS - SP122443
IVO WAISBERG - SP146176
LUCAS RODRIGUES DO CARMO - SP299667

EMENTA

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

1. A dívida condominial, ainda que constituída em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, possui natureza extraconcursal e não se submete à habilitação de crédito nem à suspensão das ações e execuções previstas na Lei 11.101/2005, por configurar despesa necessária à administração do ativo. Precedentes.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR ALBERTO BONFIGLIOLI com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"Impugnação de crédito. Valor relativo a despesas condominiais. Obrigação 'propter rem' que não possui caráter extraconcursal. Fato gerador anterior ao

pedido de recuperação judicial. Crédito que possui natureza concursal. Inteligência do art. 49, 'caput', da Lei nº 11.101/2005. Agravo desprovido." (fl. 422)

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que "os débitos condominiais são de natureza extraconcursal, independente da data do fato gerador".

Sustenta, ainda, que "os débitos condominiais são exceção à regra do artigo 49, caput, da Lei n.º 11.101/05, bem como ao tema 1.051 do Col. Superior Tribunal de Justiça".

Requer, ao final, "seja conhecido e provido o presente recurso especial, a fim de reformar o v. acórdão recorrido e reconhecer a natureza extraconcursal dos débitos condominiais em face de empresa em processo de recuperação judicial, independente da data do fato gerador, permitindo-se a distribuição da ação autônoma para a cobrança pelo ora Recorrente" (fls. 440-455).

Apresentadas contrarrazões às fls. 497-517.

É o relatório.

VOTO

Consoante entendimento desta Corte Superior, a dívida condominial, ainda que constituída em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, possui natureza extraconcursal e não se submete à habilitação de crédito nem à suspensão das ações e execuções previstas na Lei 11.101/2005, por configurar despesa necessária à administração do ativo.

A propósito:

"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 n. 2.770.962/GO, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025, g.n.)*

"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 n. 2.189.740/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025, g.n.)*

"CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CRÉDITO CONDOMINIAL. VALOR DESTINADO À CONSERVAÇÃO DO BEM. NATUREZA EXTRACONCURSAL. PRECEDENTES. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A taxa de condomínio imobiliária vincula-se a custear a conservação do bem, daí resultando a natureza extraconcursal do crédito, que não se sujeita ao regime da recuperação judicial, independentemente se for constituído antes ou após o pleito de soerguimento.

*2. Agravo conhecido. Recurso especial não provido." (AREsp n. 2.855.807/PR, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, g.n.)*

Nessas condições, verifica-se que o acórdão estadual, ao concluir que o débito condominial consiste em crédito concursal, sujeitando-se, portanto, à habilitação de crédito no juízo da recuperação judicial, está em dissonância com o entendimento desta Corte Superior, impondo-se reforma no ponto.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer que o débito condominial possui natureza extraconcursal e não está sujeito à habilitação de crédito, podendo ser cobrado em ação individual.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.222.480 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0250416-3

Número de Origem:

10030409520228260100 10567529720228260100 23445027720248260000

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR ALBERTO BONFIGLIOLI

ADVOGADOS : ANTONIO EDUARDO DIAS TEIXEIRA FILHO - SP254155

DANIELLE LARA TARGINO DE ARAUJO - SP418301

RECORRIDO : METODO ENGENHARIA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : JOEL LUIS THOMAZ BASTOS - SP122443

IVO WAISBERG - SP146176

BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA - SP248704

ALEXANDRE FOCESI GALVÃO - SP345922

LUCAS RODRIGUES DO CARMO - SP299667

AMANDA DE CASSIA TANNOUS PIRES - SP391421

RENATA DEVENS VIEIRA - SP476264

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025