

Dívida de condomínio se submete a recuperação judicial se for anterior ao pedido

As dívidas de taxa de condomínio anteriores ao pedido de recuperação judicial são concursais e devem ser pagas nos termos estabelecidos pelo plano aprovado pelos credores. A execução individual delas deve ser suspensa e, após concedida a recuperação, extinta pela novação da obrigação.

Sergio Amaral/STJ



Voto do ministro Marco Aurélio Bellizze traçou diferenças quanto à definição da concursabilidade dos créditos em casos de falência e de recuperação judicial
Sergio Amaral/STJ

Já as dívidas condominiais posteriores ao pedido de RJ são extraconcursais, motivo pelo qual não se sujeitam à recuperação. Essas, sim, podem ter sua cobrança mantida normalmente.

Essa conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou recurso especial interposto por um condomínio na tentativa de retirar do âmbito da recuperação judicial de uma empresa de investimentos a cobrança de dívidas por unidades que ela havia alugado.

O julgamento deu ao colegiado a oportunidade de promover uma diferenciação em relação a como o tema é tratado nos casos de falência e nos de recuperação judicial.

Nas falências, os débitos condominiais são considerados créditos extraconcursais porque são tratados como despesas necessárias à administração do ativo da massa falida. Ou seja, podem ser cobrados com precedência em relação às demais dívidas.

A ordem de classificação dos créditos na falência está disposta no artigo 83 da [Lei 11.101/2005](#). Já nas recuperações judiciais, a submissão ou não de um crédito ao processo de soerguimento se orienta pela data em que ele foi protocolado.

O artigo 49 da mesma lei diz que estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. Ou seja, nem sempre a dívida de condomínio vai ser extraconcursal. Tudo dependerá de ela existir antes ou depois do pedido de recuperação.

Critério temporal



Essa conclusão foi adotada pelo ministro Marco Aurélio Bellizze, que delineou no seu voto a diferença de tratamento oferecida pelo legislador para os casos de falência ou recuperação judicial. Para ele, é inviável considerar a dívida de condomínio como encargo da massa falida se não houve falência.

"Somente podem ser compreendidas como encargos da massa as despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial que veio a ser convolada em falência, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos", explicou ele.

O ministro também destacou a importância de não excluir da recuperação judicial créditos instituídos em data anterior ao pedido, pois isso dificultaria a correta mensuração da situação financeira e a negociação de condições em um plano de reestruturação baseado em dados concretos.

Essa posição, inclusive, adequa-se à [tese fixada pela 2ª Seção do STJ](#) segundo a qual, "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".

"Desse modo, 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 artigo 49, caput da Lei 11.101/2005."

Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.002.590

Autores: Danilo Vital