



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2002590 - SP (2022/0140725-4)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO NOBILE  
**ADVOGADOS** : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344  
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129  
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554  
MARCOS SANTOS GONÇALVES - SP358300  
**RECORRIDO** : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**RECORRIDO** : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO TAKEMI DUTRA DOS SANTOS KATAOKA - RJ106736  
FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO - SP256441  
**INTERES.** : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**OUTRO NOME** : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A  
**INTERES.** : KPMG CORPORATE FINANCE LTDA  
**OUTRO NOME** : KPMG CORPORATE FINANCE S.A.

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO TITULARIZADO POR CONDOMÍNIO, ADVINDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS POR EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA. OBSERVÂNCIA DO CORTE TEMPORAL ESTABELECIDO NO ART. 49, *CAPUT*, DA LRF. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 88, III, DA LRF, PARA QUALIFICÁ-LO COMO EXTRACONCURSAL NO BOJO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO, POR QUALQUER MÉTODO HERMENÊUTICO QUE SE ADOTE. CORREÇÃO DE RUMOS NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, **no âmbito do processo de recuperação judicial** (no caso, de Sociedade de Propósito Específico, que atua na atividade de incorporação imobiliária), o crédito titularizado por condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, deve ser considerado extraconcursal, independentemente da observância do marco temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, com base no art. 84, III, do mesmo diploma legal – tal como defende o ora recorrente –, ou o aludido dispositivo legal tem aplicação unicamente ao processo falimentar, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos, conforme compreenderam as instâncias ordinárias.

2. Os julgados desta Corte de Justiça, ao abordar e decidir a mesma questão em exame, têm aplicado, inadvertidamente, posicionamento jurisprudencial edificado especificamente em processo falimentar (segundo o qual "*os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas da massa, necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal*"), em interpretação a regramento próprio, o qual, em princípio, não incide no processo de recuperação judicial, podendo, inclusive, redundar na indesejada inobservância

da tese vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051. Por conseguinte, seja para confirmar a diretriz hoje adotada, lastreada, doravante, em julgado específico a esse propósito, seja para proceder a uma correção de rumos – o que, em última análise, mostra-se sempre salutar ao aprimoramento das decisões judiciais –, revela-se indispensável o enfrentamento pontual da matéria posta por esta Turma julgadora.

**3.** Não se concebe, por qualquer método hermenêutico que se adote, importar, simplesmente, a definição de créditos extraconcursais estabelecida para o processo falimentar (art. 84 da LRF) ao da recuperação judicial, ignorando sua disciplina específica (art. 49), sem prejuízo às finalidades e à coerência do sistema legal em exame.

**4.** Na falência, os créditos extraconcursais são aqueles originados, em regra, após a decretação da quebra, relacionados, de um 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, razão pela 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 convolada em falência. A lei, ao assim dispor, teve o claro objetivo 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 do fornecimento de bens e serviços, a prerrogativa, **em caso de convalidação de falência**, de receber antes dos credores do falido.

**4.1** Em todas as situações estabelecidas no art. 84 da LRF, a prioridade de pagamento decorre de uma razão objetiva: tais créditos existem justamente em razão da falência. 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. Logo, 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.

**5.** Na recuperação judicial, 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.

**5.1** A par do critério temporal, a Lei n. 11.101/2005 elegeu, ainda, o critério material, para, em relação a específicos e determinados créditos (art. 6º, § 7º-B; art. 49, §§ 3º, 4º, 6º, 7º 8º e 9º; e art. 199, §§ 1º e 2º), independentemente da cronologia de sua constituição, afastá-los dos efeitos da recuperação judicial. Nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual também não comporta ampliação pelo intérprete, não se insere o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela empresa em recuperação judicial (ainda que considerada a sua natureza *propter rem*).

**6.** Em conclusão, 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.

**6.1** 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.

**6.2** 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.

**6.3** A linha de entendimento ora propugnada, 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".

**7.** Recurso especial improvido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de setembro de 2023.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2002590 - SP (2022/0140725-4)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO NOBILE  
**ADVOGADOS** : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344  
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129  
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554  
MARCOS SANTOS GONÇALVES - SP358300  
**RECORRIDO** : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**RECORRIDO** : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO TAKEMI DUTRA DOS SANTOS KATAOKA - RJ106736  
FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO - SP256441  
**INTERES.** : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**OUTRO NOME** : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A  
**INTERES.** : KPMG CORPORATE FINANCE LTDA  
**OUTRO NOME** : KPMG CORPORATE FINANCE S.A.

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO TITULARIZADO POR CONDOMÍNIO, ADVINDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS POR EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA. OBSERVÂNCIA DO CORTE TEMPORAL ESTABELECIDO NO ART. 49, *CAPUT*, DA LRF. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 88, III, DA LRF, PARA QUALIFICÁ-LO COMO EXTRACONCURSAL NO BOJO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO, POR QUALQUER MÉTODO HERMENÊUTICO QUE SE ADOTE. CORREÇÃO DE RUMOS NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, **no âmbito do processo de recuperação judicial** (no caso, de Sociedade de Propósito Específico, que atua na atividade de incorporação imobiliária), o crédito titularizado por condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, deve ser considerado extraconcursal, independentemente da observância do marco temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, com base no art. 84, III, do mesmo diploma legal – tal como defende o ora recorrente –, ou o aludido dispositivo legal tem aplicação unicamente ao processo falimentar, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos, conforme compreenderam as instâncias ordinárias.

2. Os julgados desta Corte de Justiça, ao abordar e decidir a mesma questão em exame, têm aplicado, inadvertidamente, posicionamento jurisprudencial edificado especificamente em processo falimentar (segundo o qual "*os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas da massa, necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal*"), em interpretação a regramento próprio, o qual, em princípio, não incide no processo de recuperação judicial, podendo, inclusive, redundar na indesejada inobservância

da tese vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051. Por conseguinte, seja para confirmar a diretriz hoje adotada, lastreada, doravante, em julgado específico a esse propósito, seja para proceder a uma correção de rumos – o que, em última análise, mostra-se sempre salutar ao aprimoramento das decisões judiciais –, revela-se indispensável o enfrentamento pontual da matéria posta por esta Turma julgadora.

**3.** Não se concebe, por qualquer método hermenêutico que se adote, importar, simplesmente, a definição de créditos extraconcursais estabelecida para o processo falimentar (art. 84 da LRF) ao da recuperação judicial, ignorando sua disciplina específica (art. 49), sem prejuízo às finalidades e à coerência do sistema legal em exame.

**4.** Na falência, os créditos extraconcursais são aqueles originados, em regra, após a decretação da quebra, relacionados, de um 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, razão pela 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 convolada em falência. A lei, ao assim dispor, teve o claro objetivo 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 do fornecimento de bens e serviços, a prerrogativa, **em caso de convação de falência**, de receber antes dos credores do falido.

**4.1** Em todas as situações estabelecidas no art. 84 da LRF, a prioridade de pagamento decorre de uma razão objetiva: tais créditos existem justamente em razão da falência. 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. Logo, 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.

**5.** Na recuperação judicial, 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.

**5.1** A par do critério temporal, a Lei n. 11.101/2005 elegeu, ainda, o critério material, para, em relação a específicos e determinados créditos (art. 6º, § 7º-B; art. 49, §§ 3º, 4º, 6º, 7º 8º e 9º; e art. 199, §§ 1º e 2º), independentemente da cronologia de sua constituição, afastá-los dos efeitos da recuperação judicial. Nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual também não comporta ampliação pelo intérprete, não se insere o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela empresa em recuperação judicial (ainda que considerada a sua natureza *propter rem*).

**6.** Em conclusão, 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.

**6.1** 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.

**6.2** 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.

**6.3** A linha de entendimento ora propugnada, 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".

**7.** Recurso especial improvido.

## RELATÓRIO

**Condomínio Nobile** interpõe o presente recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, em contrariedade a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Extrai-se dos autos que, no âmbito do processo de recuperação judicial de Inpar Projeto 86 SPE (SPE Sumaré), o Juízo de Direito da 2ª Vara da Falência e Recuperações Judiciais, em resposta aos ofícios expedidos nos autos das Ações de Execução de Título Extrajudicial n. 1007181-08.2019.8.26.0604 e n. 1007166-39.2019.8.26.0604, promovidas pelo Condomínio Nobile contra a recuperada Inpar Projeto 86 SPE (SPE Sumaré), tendo, ambas, por objeto a satisfação de débitos condominiais (referentes, respectivamente, às unidades 23 001 e 04 032), indeferiu, em cada qual, o pedido de penhora referente aos créditos sujeitos à recuperação judicial (a saber, os anteriores ao pedido de recuperação judicial), os quais devem ser pagos nos termos do plano de recuperação judicial aprovado e homologado, mantido, na segunda ação executiva mencionada, o prosseguimento dos atos constitutivos relacionados aos créditos extraconcursais (ou seja, vencidos após o pedido de recuperação judicial).

Transcreve-se, pois, o teor da decisão proferida pelo Juízo recuperacional (e-STJ, fl. 90):

[...]

(vii) Condomínio Edifício Nobile (Ofício Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1007181-08.2019.8.26.0604): Nada a prover diante do quanto exposto na decisão de fls. 65.299/65.304. Providencie a Administradora judicial a resposta do referido ofício nos termos da decisão de fls. 65.299/65.304

[...]

(ix) Condomínio Nobile - Ofício de fls. 63.314/63.325, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1007166-39.2019.8.26.0604: Indefiro o pedido de penhora referente aos créditos sujeitos à Recuperação

Judicial, ou seja, os créditos existentes até 19/09/2016, isto porque os mesmos devem ser adimplidos nos termos do Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado. Contudo, não há óbice aos atos de execução de créditos não sujeitos à Recuperação Judicial. Providencie a Administradora Judicial a resposta do ofício, nos termos da presente decisão.

Em contrariedade ao *decisum*, Condomínio Nobile interpôs agravo de instrumento, em que defendeu, em resumo, a extraconcursalidade dos créditos, objeto das ações executivas, sob o argumento de que os créditos condominiais ostentam a natureza *propter rem*, razão pela qual não se submetem ao concurso de credores, já que tratam de encargos da massa (despesa com administração do ativo), conforme dispõe o art. 84, III, da Lei n. 11.101/2005.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 353):

Recuperação Judicial. Pretensão, da agravante, de penhora dos bens da agravada, devedora de taxas condominiais e que se encontra em regime de recuperação judicial. Inadmissibilidade do bloqueio com esteio em crédito concursal, que deverá ser pago conforme o plano de recuperação aprovado pela maioria. O crédito extraconcursal, de forma diferente, admite a constrição e o natural prosseguimento da execução. O pedido de classificação do débito condominial como encargo da Massa, de seu turno, não colhe se não se trata, no caso dos autos, de falência, mas de recuperação judicial. Decisão nesse sentido e que fica mantida. Recurso desprovido.

Em contrariedade ao aresto, Condomínio Nobile interpõe o presente recurso especial, em que aponta, além de dissenso jurisprudencial, a violação do art. 84, III, da Lei n. 11.105/2005.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 358-372), o recorrente argumenta, de início, que "a obrigação de pagar despesa de condomínio resulta da propriedade sobre bem: *propter rem*, consoante o disposto nos arts. 1.333, 1.334, § 2º, e 1.345, todos do Código Civil, [logo], as despesas condominiais constituem espécie peculiar de ônus real, que grava a própria unidade do imóvel" (e-STJ, fl. 363).

Defende, assim, que "a recuperação judicial [...] não produz, em regra, efeitos em relação ao prosseguimento da execução de dívida condominial, não se submetendo ao concurso de credores, por se tratar de despesa com a administração do ativo, conforme dispõe o artigo 84, III da Lei 11.101/2005" (e-STJ, fl. 363).

Reitera, no ponto, que "as despesas condominiais são despesas da administração dos bens, vez que sua origem é no próprio imóvel de propriedade da

Recuperanda, e não fruto das atividades desta" (e-STJ, fl. 363).

Assevera que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça corrobora este entendimento, citando, para tanto, os seguintes julgados: AREsp n. 1.494.477/SP [decisão monocrática], julgado em 29/10/2019; AREsp n. 1.476.654/SP [decisão monocrática], julgado em 5/8/2019; AgInt no REsp 1.646.272/SP, Terceira Turma, DJe 24/4/2018); AREsp 1.024.279/SP, Terceira Turma, julgado em 13/3/2018, DJe 27/3/2018; REsp 1.627.457/SP, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016, DJe 7/10/2016; AgRg no REsp 590.632/RJ, Quarta Turma, julgado em 5/9/2013, DJe 22/10/2013; REsp 794.029/DF, Quarta Turma, julgado em 15/12/2009, DJe 2/2/2010.

A parte adversa apresentou contrarrazões às fls. 379-401 (e-STJ).

O Ministério Público Federal ofertou parecer pelo provimento do recurso especial, sintetizado pela seguinte ementa (e-STJ, fl. 414):

RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO DE CLASSIFICAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL COMO ENCARGO DA MASSA. COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. EFEITOS. NÃO SUJEIÇÃO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESACORDO COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO E. STJ. PRECEDENTES.  
- Parecer pelo conhecimento e provimento do recurso especial.

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, **no âmbito do processo de recuperação judicial** (no caso, de Sociedade de Propósito Específico, que atua na atividade de incorporação imobiliária), o crédito titularizado pelo condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, deve ser considerado extraconcursal, independentemente da observância do marco temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, com base no art. 84, III, do mesmo diploma legal – tal como defende o ora recorrente –, ou o aludido dispositivo legal (art. 84, III) tem aplicação unicamente ao processo falimentar, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos, conforme compreenderam as instâncias ordinárias.

Antes, propriamente, de adentrar na análise da questão posta, reputo necessário tecer algumas considerações quanto à relevância desta deliberação, na medida em que pode significar – e, segundo penso, é o mais acertado a se fazer –, uma correção de rumos nas decisões sobre a matéria que têm sido proferidas



unipessoalmente pela totalidade dos Ministros integrantes das Turmas de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça, e, em alguns casos, confirmadas em agravo interno.

Conforme se demonstrará pontualmente, os julgados desta Corte de Justiça, ao abordar e decidir a mesma questão em exame – saber se, **no âmbito do processo de recuperação judicial**, o crédito titularizado por condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, ostenta natureza concursal ou extraconcursal (com as consequências legais daí advindas) –, têm aplicado, inadvertidamente, posicionamento jurisprudencial edificado e aplicado especificamente ao processo falimentar, com regramento próprio (o qual, a meu ver, não se confunde com o ofertado ao processo de recuperação judicial), podendo, inclusive (a se confirmar a compreensão deste subscritor) redundar na indesejada inobservância da tese vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051.

Para bem situar a questão que ora se coloca, registre-se, de início, que a jurisprudência desta Corte de Justiça, formada ainda sob a vigência do Decreto-Lei n. 7.661/1945, **ao cuidar dos efeitos da sentença declaratória da falência**, em interpretação do art. art. 24, § 2º, inciso I, c/c o art. 124, inciso III, § 1º, do aludido diploma legal, passou a perfilhar o posicionamento uníssono de que as cotas condominiais, concebidas como encargos e dívidas **da massa**, enquadram-se na categoria de títulos não sujeitos a rateio (extraconcursais, portanto), a ensejar a conclusão, segundo a regulação legal da época, de que a ação de cobrança referente a tais cotas não deveria ser suspensa **quando da decretação da falência**.

Destacam-se, nesse sentido, os primeiros julgados da Terceira e Quarta Turmas do Superior Tribunal de Justiça, respectivamente, que cuidaram dessa matéria – ainda sob a égide, repisa-se, do Decreto-Lei n. 7.661/1945 (sem grifo no original):

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 Andrighi, 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.)

Esse entendimento – que se me afigura absolutamente correto – passou a ser reproduzido e aplicado na jurisprudência desta Corte de Justiça mesmo após a vigência da Lei n. 11.101/2005, na medida em que esta, **ao cuidar do processo falimentar**, estabeleceu dispositivo de teor semelhante, a justificar sua incidência.

Para melhor visualização, transcrevem-se os correlatos diplomas legais, no ponto:

#### **Decreto-Lei n. 7.661/1945**

##### **TÍTULO II**

##### **Dos efeitos jurídicos da sentença declaratória da falência**

##### **SEÇÃO PRIMEIRA**

##### **Dos efeitos quanto aos direitos dos credores**

Art. 24. As ações ou execuções individuais dos credores, sobre direitos e interesses relativos à massa falida, inclusive as dos credores particulares de sócio solidário da sociedade falida, ficam suspensas, desde que seja declarada a falência até o seu encerramento.

[...]

§ 2º Não se compreendem nas disposições deste artigo, e terão prosseguimento com o síndico, as ações e execuções que, antes da falência, hajam iniciado:

I - os credores por títulos não sujeitos a rateio;

#### **TÍTULO VIII**

#### **Da Liquidação**

[...]

#### **SEÇÃO SEGUNDA**

#### **Do pagamento aos credores da massa**

**Art. 124. Os encargos e dívidas da massa são pagos com preferência sobre os créditos admitidos a falência, ressalvado o disposto nos artigos 102 e 125.**

**§ 1º São encargos da massa:**

**III – as despesas com a arrecadação, administração, realização de ativo e distribuição do seu produto, inclusive a comissão de síndico;**

[...]

---

#### **Lei n. 11.101/2005**

#### **CAPÍTULO V**

#### **DA FALÊNCIA**

[...]

#### **Seção II**

#### **Da Classificação dos Créditos**

**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:**

[...]

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

Como acentuado, os julgados desta Corte de Justiça, para situações já reguladas pela Lei n. 11.101/2005, em que se deu a decretação da falência, continuaram a aplicar o posicionamento de que os débitos condominiais são considerados encargos da massa e, como tal, são considerados extraconcursais (ou seja, são pagos precedentemente aos créditos indicados no art. 83 da LRF, que cuida da ordem de classificação dos créditos na falência).

É o que se extrai dos seguintes julgados (sem grifo no original):

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA. CRÉDITO NÃO SUJEITO À HABILITAÇÃO NO QUADRO GERAL DE CREDORES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**1. A decisão recorrida se mostra em sintonia com o entendimento desta Corte 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 extraconcursal que não se sujeita à habilitação, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências. Incidência da Súmula 83/STJ.**

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AgInt no AREsp n. 769.043/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira, Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 7/10/2020.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ORDEM DE PAGAMENTO. ENCARGOS DA MASSA. NATUREZA EXTRACONCURSAL. 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 extraconcursal, 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 extraconcursal 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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 25/3/2020.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À FALÊNCIA.** NATUREZA PROPTER REM. CARÁTER EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS. NÃO CABIMENTO.

**1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito**

**extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências.**

2. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.758.897/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/10/2019, DJe de 29/10/2019.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. **AÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. POSTERIOR FALÊNCIA DA ORA RECORRENTE. TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À FALÊNCIA QUE SE REFEREM À MANUTENÇÃO DA COISA. NATUREZA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE OS CRÉDITOS ATRIBUÍDOS À MASSA FALIDA. IMPOSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS. CARÁTER EXTRACONCURSAL. ENTENDIMENTO DOMINANTE NESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.**

[...]

**2. A atual jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão determinada pelo art. 99 da Lei de Falências.**

Precedentes.

3. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp n. 1.646.272/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 30/4/2018.)

Como se pode notar, os julgados acima referidos encontram-se em absoluta adequação à hipótese efetivamente tratada nos precedentes que deram origem ao posicionamento em comento (REsp n. 709.497/SP e REsp n. 794.029/DF).

Merece destaque, ainda, julgado da Segunda Seção desta Corte Superior que indeferiu liminarmente os embargos de divergência opostos por massa falida, em que se reconheceu "que as duas Turmas integrantes da Segunda Seção alinham sua jurisprudência no mesmo sentido do acórdão embargado, qual seja o de que os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal e, portanto, não se sujeitando à habilitação de crédito", assim ementado:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO INTERNO.

DESPESAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA FALIDA. AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL ATUAL.

1. A inexistência de dissídio interpretativo atual não justifica a interposição dos embargos de divergência.

**2. Os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal. Portanto, não se sujeitam à habilitação de crédito. Precedentes.**

3. Agravo interno não provido.

(AglInt nos EDv nos EAREsp n. 769.043/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 30/3/2021, DJe de 7/4/2021.)

Ressai evidenciado, assim, que o aludido posicionamento jurisprudencial foi edificado no bojo do processo falimentar (em razão da prolação de sentença declaratória de falência), em interpretação específica dos correlatos dispositivos legais.

**Não obstante, conforme adiantado, é possível identificar uma expressiva dispersão nos julgados desta Corte de Justiça, aplicando o aludido posicionamento para situação jurídica absolutamente diversa, em que o devedor dos débitos condominiais teve deferido, a seu favor, o processamento de sua recuperação judicial, o qual possui tratamento legal próprio, distinto daquele.**

Em decisões monocráticas, vale citar, a título exemplificativo: 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 2.313.151/RJ, Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, DJe 3/5/2023; AREsp 2.270.972/RJ, Relator Ministro João Otávio de Noronha, DJe 20/3/2023; AREsp 2.261.100/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe 17/3/2023; 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 2.238.690/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/2/2023; REsp 1.954.159/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, DJe 3/1/2023; AREsp 2.215.482/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 19/12/2022; AREsp 1.999.608/RJ, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 24/10/2022; AREsp 2.172.349/RJ, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe 27/9/2022; AREsp 2.098.065/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 1º/7/2022; AREsp 2.071.910/RJ, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJ. 1º/7/2022; AREsp 2.020.283/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 8/6/2022; AREsp 2.070.365/SP, Relator Ministro Moura Riberio, DJe 13/5/2022; entre

outras.

Algumas decisões unipessoais, que, como assentado, cuidavam da matéria atinente à definição da natureza de crédito advindo de despesa condominial inadimplida **por empresa em recuperação judicial**, foram confirmadas em agravo regimental/interno com esteio em precedentes conformados no bojo de processo falimentar (cujas ementa foram acima reproduzidas), do que são exemplos os seguintes julgados (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRAJUDICIAL.** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE SUSPENSÃO. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

**3. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que "os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal. Portanto, não se sujeitam à habilitação de crédito" ( AgInt nos EDv nos EAREsp n. 769.043/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 7/4/2021).**

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.948.924/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL.** APRECIACÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO EXTRAJUDICIAL. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

**2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior "os créditos de natureza extraconcursal provenientes de despesas condominiais não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, de forma que não há falar em suspensão da sua execução para a preservação da empresa em recuperação" (AgInt no AREsp n. 1.951.790/RJ, Relator Ministro Ricardo VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2022, DJe de 19/9/2022).**

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com o posicionamento firmado em precedentes desta Corte, impõe-se a aplicação da Súmula n.

83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.125.895/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EXTRACONCURSAL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

**2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme quanto ao entendimento de que os créditos de natureza extraconcursal provenientes de despesas condominiais não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, de forma que não há falar em suspensão da sua execução para a preservação da empresa em recuperação. Precedentes.**

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.951.790/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 19/9/2022.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NÃO SUSPENSÃO. INAPLICABILIDADE DO ART. 99, V, DA LEI 11.101/2005. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.**

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

**2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que os créditos provenientes de despesas condominiais, por serem essenciais à manutenção do ativo, possuem natureza extraconcursal, razão pela qual não se sujeitam à habilitação de crédito. Nesse sentido: AgInt nos EDv nos EAREsp 769.043/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 07/04/2021.**

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.693.120/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/10/2021, DJe de 11/10/2021.)

Nesse cenário, pode-se afirmar, com segurança, inexistir – nos dizeres da Ministra Nancy Andrichi – precedente qualificado desta Corte de Justiça (em que a questão jurídica é amplamente discutida pelos Ministros julgadores, com possibilidade de sustentação oral às partes), no qual tenha sido enfrentada, pontualmente, a questão atinente à definição da natureza do crédito advindo de despesas condominiais inadimplidas por empresa **em recuperação judicial, tampouco uma deliberação, igualmente qualificada, que tenha aplicado analogicamente o art. 88, III, da Lei n.**



**11.101/2005 à recuperação judicial, expondo, como seria de rigor, as razões jurídicas pelas quais dar-se-ia, nesse específico caso, o afastamento do corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, do mesmo diploma legal, bem como da tese fixada por ocasião do Tema 1.051.**

**Por conseguinte, seja para confirmar a diretriz hoje adotada, lastreada, doravante, em julgado específico a esse propósito, seja para proceder a uma correção de rumos – o que, em última análise, mostra-se sempre salutar ao aprimoramento das decisões judiciais –, revela-se indispensável o enfrentamento pontual da matéria posta por esta Turma julgadora.**

A esse propósito, afigura-se relevante ponderar, de plano, que a definição da natureza dos créditos sujeitos ao concurso de credores na recuperação judicial, bem como os dela excluídos (extraconcursais, portanto), recebeu tratamento legal específico no art. 49 da LRF, no Capítulo III, destinado exclusivamente à Recuperação Judicial.

Por sua vez, a lei de regência, ao cuidar da Falência, também em capítulo próprio (Capítulo V), estabeleceu, na ordem de preferência estipulada no art. 83, os créditos sujeitos ao rateio; e, no art. 84, os créditos extraconcursais (a saber, os créditos que devem ser pagos precedentemente àqueles sujeitos ao rateio de bens da falida).

Ainda em apreço à operabilidade de seus preceitos, a Lei n. 11.101/2005 também instituiu, em capítulo específico (Capítulo II – o qual abrange do art. 5º ao art. 46), as Disposições Comuns à Recuperação Judicial e à Falência, a fim de bem explicitar a hipótese de incidência de suas regras, evitando-se, com isso, o uso indevido da analogia ou da interpretação extensiva.

Assim disposta a lei, não se concebe, por qualquer método hermenêutico que se adote, importar, simplesmente, a definição de créditos extraconcursais estabelecida para o processo falimentar (art. 84 da LRF) ao da recuperação judicial, ignorando sua disciplina específica (art. 49), **sem prejuízo às finalidades e à coerência do sistema legal em exame.**

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 convolada 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 convolação 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*.

Insta considerar, também como nota distintiva, que, diante do decreto de quebra, tanto os créditos concursais/falenciais (do art. 83) como os extraconcursais (do art. 84), haverão de se submeter ao Juízo universal da falência (com o sobrestamento das execuções individuais porventura iniciadas), devendo ser satisfeitos na execução coletiva falimentar, tendo estes últimos (extranconcursais) tratamento preferencial/prioritário na satisfação.

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 [convolada 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**.

Bem de ver, assim, que 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.

**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.

O primeiro deles refere-se ao marco temporal. Ao preceituar que, a partir do pedido de recuperação judicial, os créditos a serem constituídos não se submeterão aos seus efeitos, a lei viabiliza que a empresa em reconhecida situação de crise continue a estabelecer novas relações jurídicas, o que se afigura imprescindível para o prosseguimento do desenvolvimento de sua atividade. De fato, se assim não fosse, dificilmente haveria interesse, por parte de fornecedores e outros agentes do mercado, de estabelecer novos ajustes contratuais com a recuperanda, ante o notório risco de inadimplemento.

A par de viabilizar a continuidade ao desenvolvimento de sua atividade, o termo delimitador possibilita ainda que a empresa em recuperação, quando do pedido, bem mensure e determine quais são as obrigações e a sua respectiva importância econômica, a tornar possível a realização de um plano de reestruturação baseado em dados concretos.

**Já se pode antever o quanto se afigura pernicioso ao soerguimento da empresa incluir indevidamente na recuperação judicial créditos constituídos posteriormente ao seu pedido; ou dela excluir aqueles créditos constituídos em data anterior ao pedido (como se daria, caso prosperasse a tese do recorrente).**

Outro aspecto relevante refere-se ao crédito propriamente dito. A lei de regência, como assinalado, reporta-se a "créditos existentes", por ocasião do pedido de recuperação judicial, "ainda que não vencidos", como sujeitos aos seus efeitos.

A noção de crédito envolve basicamente a troca de uma prestação atual por uma prestação futura. A partir de um vínculo jurídico existente entre as partes, um dos sujeitos, baseado na confiança depositada em outrem (sob o aspecto subjetivo, decorrente dos predicados morais deste e/ou sob o aspecto objetivo, decorrente de sua capacidade econômico-financeira de adimplir com sua obrigação), cumpre com a sua

prestação (a atual), com o que passa a assumir a condição de credor, conferindo a outra parte (o devedor) um prazo para a efetivação da contraprestação.

Nesses termos, o crédito se encontra constituído, independente do transcurso de prazo que o devedor tem para cumprir com a sua contraprestação. Como visto, para efeito de submissão aos efeitos da recuperação judicial, a lei de regência reputou irrelevante a exigibilidade de crédito, desde que já constituído ao tempo do respectivo pedido. Tampouco se apresenta necessário, a esse fim, o reconhecimento judicial do crédito, com sentença transitado em julgado.

Com esteio em tais premissas de ordem conceitual, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1.051, fixou a tese jurídica vinculante: **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 par do critério temporal, a Lei n. 11.101/2005 elegeu, ainda, o critério material, para, em relação a específicos e determinados créditos, independentemente da cronologia de sua constituição, afastá-los dos efeitos da recuperação judicial.

São extraconcursais: *crédito do titular de posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis (art. 49, § 3º); crédito do arrendador mercantil (art. 49, § 3º); crédito do proprietário ou do promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade (inclusive em incorporações imobiliárias) – (art. 49, § 3º); crédito do proprietário em contrato de venda em reserva de domínio (art. 49, § 3º); crédito decorrente do adiantamento do contrato de câmbio (art. 49, § 4º); crédito tributário (art. 6º, § 7º-B); crédito derivado de contrato de locação, arrendamento mercantil ou de qualquer outra modalidade de arrendamento de aeronaves ou de suas partes (art. 199, §§ 1º e 2º); titular do crédito do produtor rural por dívida não decorrente da atividade rural e por dívida não contabilizada, (art. 49, § 6º); crédito oriundo de recursos controlados e que já forma objeto de renegociação nos termos dos arts. 14 e 21 da Lei n. 4.829/1965 (Lei do Crédito Rural) – art. 49, § 7º e 8º; crédito decorrente de alienação de propriedade rural no triênio anterior ao pedido de recuperação judicial (art. 49, § 9º); credor titular de cédula de produto rural de liquidação física (Lei n. 8.929/1994, art. 11); credor titular de cédula imobiliária rural ou cédula de produto rural com patrimônio rural de afetação e elas vinculado (Lei n. 13.986/2020, art. 20), entre outros especificados em leis especiais.*

Como se pode constatar, nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual não comporta ampliação pelo intérprete, não se insere o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela empresa em recuperação judicial (ainda que considerada a sua natureza *propter rem*).

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".

Na espécie, o Tribunal de origem, assim como o Juízo *a quo*, adstritos às disposições legais atinentes à recuperação judicial, bem observaram o corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da LRF para determinar a natureza do crédito titularizado pelo condomínio recorrente, com as consequências daí advindas, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 351-356; sem grifo no original):

**Pretende, a agravante, seja autorizada penhora para a satisfação de crédito com origem no inadimplemento, da recuperanda, de cotas de condomínio não pagas em 2 (dois) processos de execução.**

**O primeiro deles é da unidade 23 001, do Condomínio Nobile (processo nº 1007181-08.2019.8.26.0604), com inadimplência entre 10.12.2015 e 10.11.2016.**

**A segunda unidade (04 032), integrante do mesmo condomínio (processo nº 1007166-39.2019.8.26.0604), registra inadimplência entre 10.9.2014 a 10.10.2014.**

**A distribuição da recuperação judicial da devedora, de seu turno, data 16.9.2016.**

O exame sobre a possibilidade ou não de bloqueio dos bens da sociedade em regime de recuperação judicial deve passar, necessariamente, pelo

questionamento sobre a concursabilidade ou não do crédito, de modo que, tratando-se de extraconcursal, as constringências deverão ser mantidas, se concursal, não.

E a razão é simples: sendo concursal, o crédito deverá ser pago segundo o plano de recuperação judicial aprovado pela maioria dos credores, devendo-se rejeitar, com inspiração no princípio do *par conditio creditorum*, a antecipação de qualquer pagamento aos credores concursais. De outro lado, o crédito extraconcursal, não sujeito ao concurso de credores, pode ser pago sem a observância do aludido princípio.

**É possível concluir, na hipótese dos autos e sob a ótica do caput do art. 49 da Lei nº 11.101/2005, que a agravante é detentora de crédito concursal e extraconcursal.**

**O primeiro processo revela a formação do crédito em dois momentos, antes e depois da distribuição da recuperação judicial.**

**Já o segundo, expressa unicamente crédito concursal.**

**Se é assim, deve-se permitir o bloqueio apenas no primeiro e só até o crédito extraconcursal, sem prejuízo, obviamente, da existência de alguma mensalidade não paga no segundo, com vencimento posterior à distribuição da recuperação judicial (caso das parcelas vincendas).**

Deve-se observar, também, as quantias eventualmente pagas pela recuperanda conforme o plano homologado, pois, tal como afirmam Administradora Judicial e devedora, algum valor foi pago na primeira conversão de debêntures da Holding.

**Afirma-se, por último, que não vinga a pretensão de classificar o crédito como encargo da Massa se, na espécie, o caso é de recuperação judicial e não de falência.** E, embora não se tenha decidido a respeito, mas a considerar a pretensão de declaração de extraconcursalidade integral, cabe observar a necessidade de habilitação, nos autos da recuperação judicial e por incidente próprio, do crédito concursal.

**Declaro, outrossim, para fins de pré-questionamento, que não houve violação do art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/2005.**

Nos termos da fundamentação *supra*, o aresto recorrido não comporta censura.

Em arremate, na esteira das razões delineadas, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0140725-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.002.590 / SP

Números Origem: 11032368320168260100 110323683201682601006802016  
21458372320218260000 6802016

EM MESA

JULGADO: 12/09/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO NOBILE  
ADVOGADOS : VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344  
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129  
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554  
MARCOS SANTOS GONÇALVES - SP358300  
RECORRIDO : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL  
RECORRIDO : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA  
ADVOGADOS : EDUARDO TAKEMI DUTRA DOS SANTOS KATAOKA - RJ106736  
FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO - SP256441  
INTERES. : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
OUTRO NOME : VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A  
INTERES. : KPMG CORPORATE FINANCE LTDA  
OUTRO NOME : KPMG CORPORATE FINANCE S.A.

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Martins.