



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2206633 - PR (2025/0115123-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE - PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
RECORRIDO : 7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO : FELIPE REDDIN WERKA - PR042965

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 Andrichi, 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 2206633 - PR (2025/0115123-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE - PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
RECORRIDO : 7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO : FELIPE REDDIN WERKA - PR042965

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 CONDOMÍNIO 7TH AVENUE LIVE & WORK ajuizou execução de título extrajudicial contra THÁ FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARÍOS S.A., no valor de R\$ 33.911,16 (trinta e três mil, novecentos e trinta e um reais e dezesseis centavos).

Noticiado o processamento da recuperação judicial da executada, o juiz de primeiro grau entendeu que parte do crédito deveria ser habilitada na recuperação judicial, destacando-se da decisão o seguinte trecho:

“(...) 12. No caso dos autos, tem-se que a decisão que deferiu a recuperação judicial da pessoa jurídica devedora foi prolatada em 31/10/2019 e, portanto, os créditos constituídos anteriormente a esta data são concursais, já os constituídos posteriormente são concursais (sic).

13. Por sua vez, o fato gerador é data de cada qual das parcelas relativas à conta condominial vencidas e inadimplidas - no caso, meses de outubro/2016 a março/2018; julho/2018 a agosto/2021.

14. Portanto, os encargos condominiais vencidos e inadimplidos nos meses de outubro de 2016 até março de 2018 de julho de 2018 até outubro de 2019 são concursais, porquanto o fato gerador ocorreu antes do deferimento da recuperação judicial da pessoa jurídica devedora (31/10/2019).

15. Já os encargos condominiais vencidos e inadimplidos nos meses de novembro de 2019 até agosto de 2021, bem como eventuais

parcelas vincendas, são extraconcursais, porquanto o fato gerador ocorreu após do deferimento da recuperação judicial da pessoa jurídica devedora (em 31/10/19).

16. Ainda quanto aos honorários de advogado, o fato gerador é a decisão que os fixou, em 08/11/2021 (mov. 16.1), portanto são extraconcursais.

17. Assim, uma vez estabelecida a natureza dos créditos, tem-se que a execução terá dois trâmites distintos, sendo um relativo aos créditos concursais e outro relativos à créditos extraconcursais.

17. Assim, quanto ao crédito concursal, relativos às parcelas nos meses de outubro de 2016 até março de 2018 e de julho de 2018 até outubro de 2019, por este Juízo somente haverá a liquidação do valor efetivamente devido e, após, será expedida a certidão de crédito, de modo que caberá ao credor diligenciar à sua habilitação junto ao Juízo Universal da Recuperação ao fito de possibilitar o recebimento do valor em execução, de modo que será pago conforme definição contida no Plano de Recuperação judicial, já homologado pelo Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, observando-se as disposições constantes da Lei nº 11.101/2005, notadamente o disposto no art. 49 e o contido no enunciado 51 do FONAJE" (e-STJ fls. 554/555 - grifou-se)

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, o qual foi provido pela 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em acórdão assim ementado:

"Direito Civil. Agravo de Instrumento. Execução de Título Executivo Extrajudicial. Encargos Condominiais. Recuperação Judicial.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto de decisão que reconheceu a natureza extraconcursal de parte do crédito exequendo, incluindo honorários sucumbenciais, em execução de título executivo extrajudicial de encargos condominiais. Decisão de que encargos condominiais vencidos antes do deferimento da recuperação judicial são concursais, e os vencidos após, extraconcursais.

II. Questão em discussão

2. Determinar a natureza dos créditos de encargos condominiais diante da recuperação judicial da devedora.

III. Razões de decidir

3. Jurisprudência prevalece no sentido de que os encargos condominiais possuem natureza extraconcursal, aplicando-se por analogia o art. 84, III, da Lei de Recuperação de Empresas e Falência.

4. Decisão recorrida diverge do entendimento majoritário desta 9ª Câmara Cível no sentido de que os encargos condominiais são extraconcursais.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso provido.

Dispositivos relevantes citados: Lei de Recuperação de Empresas, art. 84, III; Código de Processo Civil, art. 926.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.002.590/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.433.276/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024" (e-STJ fl.80 - grifou-se)

Sobreveio o recurso especial (e-STJ fls. 88/100), no qual a recorrente, amparando-se no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, afirma ter sido violado o artigo 49, *caput*, da Lei nº 11.101/2005.

Em suas razões sustenta, em síntese, que parte dos débitos condominiais detêm natureza concursal, pois se referem a período anterior ao pedido de recuperação judicial, ocorrido em outubro de 2019.

Afirma que o critério para definição do crédito é objetivo, pois o artigo 49 da LREF estabelece um corte temporal que deve ser observado, não podendo prevalecer o entendimento acolhido pela Corte de origem, no sentido de que os encargos condominiais ostentam natureza extraconcursal independente da data de sua constituição.

Ressalta que a recuperação judicial visa a superação da crise econômico-financeira do devedor, permitindo a manutenção da empresa, seus empregos e interesse dos credores.

Menciona o Tema nº 1051 e o REsp nº 2.002.590/SP em amparo a sua tese.

Requer que seja reconhecida a submissão das despesas condominiais ao plano de recuperação judicial.

Contrarrazões às fls. 108/119 (e-STJ).

O recorrido afirma que a contribuição condominial é de caráter *propter rem*, possuindo características singulares que garantem primazia no confronto de créditos.

Defende que não se sujeitam à habilitação no Juízo da Recuperação Judicial, tampouco à inclusão no quadro geral de credores, pois são considerados encargos da massa.

Cita julgados desta Corte que reconheceriam o caráter *sui generis* do crédito decorrente de taxas condominiais inadimplidas.

Requer que o recurso não seja conhecido e, caso superada a fase de conhecimento, não seja provido.

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, permitindo uma solução uniforme para casos idênticos, com a formação de um precedente qualificado (e-STJ fls. 139/145).

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. 152).

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. 148/153).

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: 2025/0115123-0 **PROCESO ELETRÔNICO REsp 2.206.633 / PR** **ProAfR no**

Números Origem: 00210339020218160001 00750654320248160000 01251096620248160000
1251096620248160000 125109662024816000000210339020218160001
210339020218160001 750654320248160000

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 : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE - PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
RECORRIDO : 7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO : FELIPE REDDIN WERKA - PR042965

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.

 2025/0115123-0 - REsp 2206633 Petição : 2025/001J311-1 (ProAfR)