

Recurso Especial Cível nº 0076484-80.2025.8.19.0000

Recorrente: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL

Recorrido: ANTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 312/326, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 247/262 e 297/304, assim ementados:

“DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO CONSTITUÍDO ANTES DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA CONCURSAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto pelo exequente em face da decisão que reconheceu a natureza concursal do crédito, constituído antes do deferimento da recuperação judicial da empresa executada, determinando a suspensão da execução. Requer a reforma do decisum para prosseguimento da execução, considerando que as despesas condominiais não se sujeitam à recuperação judicial, sob o argumento de que se trata de obrigação propter rem. II.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. *A questão em discussão consiste em definir se as cotas condominiais inadimplidas antes do pedido de recuperação judicial se sujeitam aos seus efeitos.* III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O art. 49, caput, da Lei nº 11.101/2005 sujeita à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, adotando como critério objetivo o fato gerador da obrigação. 4. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.051, firmou entendimento de que a existência do crédito é determinada pela data do fato gerador. 5. No REsp 2.002.590/SP, o STJ consolidou a orientação de que os créditos condominiais se submetem ao corte temporal do art. 49 da Lei nº 11.101/2005, sendo concursais quando anteriores ao pedido de recuperação judicial e extraconcursais apenas quando posteriores. 6. As cotas condominiais vencidas no curso do processo não configuram novo crédito autônomo, mas continuidade da obrigação sucessiva, nos termos do art. 323 do CPC, o que reforça sua natureza concursal. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: “O crédito de cotas condominiais vencidas antes do pedido de recuperação judicial tem natureza concursal e deve ser habilitado no juízo recuperacional.” Dispositivo relevante citado: CPC, art. 323; Lei 11.101/2005, arts. 49 e 84. Jurisprudências relevantes citadas: STJ, Tema 1.051; STJ, REsp 1.840.531/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 09.12.2020; STJ, REsp 2.002.590/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 12.09.2023; TJRJ,

Agravo de Instrumento nº 0017782-44.2025.8.19.0000, Rel. Des. Maria Teresa Pontes Gazineu, Oitava Câmara de Direito Privado, j. 24/6/2025; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0044971-94.2025.8.19.0000, Rel. Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira, Décima Sétima Câmara de Direito Privado, j. 24/7/2025; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0100739-39.2024.8.19.0000, Rel. Des. Lucia Helena do Passo, Décima Primeira Câmara de Direito Privado, j. 22/8/2025."

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. CRÉDITO CONDOMINIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos pelo agravante contra acórdão que desproveu o agravo de instrumento, reconhecendo a natureza concursal do crédito decorrente de cotas condominiais vencidas antes do pedido de recuperação judicial da empresa executada. Alega o embargante omissão e contradição no decisum. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em definir se o acórdão embargado incorreu em omissão, contradição ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, ao deixar de se manifestar sobre dispositivos legais invocados e fatos alegados pelo embargante. III. RAZÕES

DE DECIDIR 3. Os embargos de declaração têm natureza integrativa e destinam-se exclusivamente a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme o art. 1.022 do CPC, não servindo como via para rediscussão do mérito já decidido. 4. O acórdão embargado apreciou integralmente a controvérsia, enfrentando as questões de fato e de direito essenciais ao deslinde da causa, em especial quanto à natureza concursal do crédito condominial. 5. Inexiste qualquer vício no acórdão, pretendendo o embargante apenas o reexame da matéria e a modificação do julgado, por não se conformar com a conclusão a que chegou este órgão julgador. 6. O julgado, portanto, enfrentou adequadamente as questões de fato e de direito suscitadas, encontrando-se devidamente fundamentado. 7. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e dispositivos legais invocados pelas partes, bastando que fundamente a decisão de modo suficiente para formar sua convicção, conforme orientação pacífica do STJ. 8. O fato de não terem sido acolhidos os argumentos invocados pelo embargante não configura mácula, a ensejar o acolhimento dos aclaratórios. IV. DISPOSITIVO 9. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 1.336, I do Código Civil, arts. 1.022, I e II; 489, IV, 502 e 503, do CPC e art. 84, III, da Lei n. 11.101/2005. Defende, em suma, que seja reconhecida a natureza extraconcursal dos débitos condominiais cobrados, ainda que anteriores ao pedido de

recuperação judicial, determinando o prosseguimento do processo de execução com a realização da penhora do imóvel.

Contrarrazões às fls. 353/369.

Decisão desta Terceira Vice-Presidência, às fls. 371/393, admitindo o recurso especial interposto.

Decisão da Corte Superior, às fls. 405/415, determinando a devolução dos autos ao Tribunal de origem pelo Tema 1.391 do STJ.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente em face de decisão que, nos autos da recuperação judicial, indeferiu a penhora do imóvel e determinou a expedição de certidão de crédito para habilitação do credor. O Colegiado manteve a decisão, sob os seguintes fundamentos:

“No caso, o executado/agravado, juntamente com outras empresas do Grupo Rossi, apresentou o pedido de recuperação judicial que fora deferido em 29/09/2022, nos autos do processo nº 1101129-56.2022.8.26.0100, em curso na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo.

Portanto, como o fato gerador é anterior a 29/09/2022, data do pedido de recuperação judicial do executado, o aludido crédito possui natureza concursal.” (grifei)

Pois bem. O âmago da controvérsia do recurso diz respeito à natureza das cotas condominiais inadimplidas em momento anterior ao pedido de recuperação judicial e sua eventual submissão ao plano de recuperação judicial, bem como a competência do Juízo da recuperação judicial para deliberar sobre os atos de constrição.

Com efeito, a matéria em debate foi objeto de afetação pelo regime dos recursos repetitivos nos **REsp nº 2206633/PR**, **REsp 2203524/RJ** e **REsp 2206292/RJ**, dando origem ao **Tema nº 1391 do STJ**, no qual foi submetida a seguinte questão a julgamento:

“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”

Em que pese o julgamento do mérito, a hipótese é de se determinar o sobrestamento do feito até o trânsito em julgado da tese fixada, sem realização, por ora, do exame de admissibilidade do recurso.

À vista do exposto, em observância ao artigo 1.030, III do CPC, **DETERMINO O SOBRESTAMENTO** do recurso especial interposto com fundamento no **Tema nº 1.391 do STJ** nos termos da fundamentação supra.

Anote-se no NUGEPAC (**Tema nº 1391 do STJ**).

Intime-se.



Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente