

# STJ reafirma classificação da dívida de condomínio na recuperação judicial

01/07/2025

A dívida de condomínio anterior ao pedido de recuperação judicial é concursal e deve ser paga conforme estabelecido no plano aprovado pelos credores. Já as parcelas posteriores podem ser alvo de execução.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que procurou reafirmar a própria posição em relação ao tema, ainda tormentoso na [jurisprudência](#) da corte.

Desde 2023 ela tem precedente indicando que a submissão da dívida de condomínio à recuperação judicial depende do momento em que o pedido de soerguimento é protocolado.

Apesar disso, a própria 3ª Turma e 4ª Turma da corte (que também julga temas de Direito Privado) decidiram em sentido contrário desde então.

## Dívida de condomínio da devedora

A confusão decorre da mudança de tratamento causada há 20 anos pela entrada em vigor da Lei de Recuperação Judicial e Falências ([Lei 11.101/2005](#)).

Até então, o tema era regido pelo Decreto-Lei 7.661/1945, que tratava exclusivamente das hipóteses de falência. O entendimento era de que a dívida condominial do falido é sempre extraconcursal, podendo ser cobrada normalmente pelo credor.

Com a entrada em vigor da Lei 11.101/2005, a disciplina sobre esse tema foi mantida para o caso da falência, conforme o artigo 84, inciso III.

Já para os casos de recuperação judicial, a lei definiu que a submissão ou não de um crédito ao processo de soerguimento se orienta pela data em que ele foi protocolado.

O artigo 49 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.

## Depende da data

Relatora do recurso especial julgado na 3ª Turma, a ministra Nancy Andrighi elencou acórdãos para mostrar que, inicialmente, o STJ aplicou para a recuperação judicial a mesma disciplina da falência, sem se atentar para as diferenças trazidas na lei.

Foi só em 2023 que essa diferenciação foi feita no colegiado. E foi motivada [pela tese da 2ª Seção](#) segundo a qual, para submissão à RJ, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador

“Todavia, o que se verifica das decisões proferidas pelo STJ a partir do julgamento retro citado é que, salvo exceções, o entendimento assentado naquela ocasião não vem sendo observado”, disse a ministra.

A ministra propôs então que é preciso observar a data do pedido de recuperação judicial. As dívidas condominiais anteriores serão concursais e pagas na ordem e forma determinada no plano aprovado pelos credores. As posteriores, são extraconcursais.

## Fora do concurso de credores

Agência Brasil



*Dívida de condomínio da empresa em RJ vai depender da data do pedido de soerguimento*



Votaram com Nancy Andrichi e formaram maioria os ministros Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva.

Ficaram vencidos os ministros Moura Ribeiro e Daniela Teixeira. Para eles, a dívida condominial, em razão de sua natureza *propter rem* (vinculada à coisa), tem preferência sobre os demais, o que implica prioridade no seu pagamento, diante da necessidade da conservação e integridade do condomínio.

“Em função do caráter solidário das despesas de condomínio, a execução desse valor recai sobre o próprio imóvel e tem preferência sobre as demais dívidas do proprietário”, disse o ministro Moura Ribeiro no voto divergente.

Para ele, essa posição é confirmada por outra [tese da 2ª Seção](#), segundo a qual para cobrar uma dívida de condomínio é possível penhorar o imóvel que a originou, mesmo que ele esteja financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária.

“Com base nos julgados recentes da 2ª Seção, entendo que o caráter *propter rem* da dívida condominial se sobreleva ao direito de qualquer credor concursal e está fora do concurso de credores previsto na Lei 11.101/2005”, defendeu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.180.450**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-01/stj-reafirma-classificacao-da-divida-de-condominio-na-recuperacao-judicial/>