

# STJ vai desfazer confusão sobre dívida de condomínio na recuperação judicial

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai estabelecer uma posição vinculante sobre a classificação da dívida de condomínio na recuperação judicial da devedora.

O colegiado afetou três recursos especiais ao rito dos repetitivos, para formação do precedente qualificado. A relatoria é do ministro Villas Bôas Cueva.

A questão é decidir se essa dívida se submete aos efeitos da recuperação judicial. Caso os ministros entendam que sim, então o condomínio será incluído na lista de credores submetidos às condições e aos prazos de pagamento.

Por outro lado, se a taxa condominial for considerada uma dívida extraconcursal, ela poderá ser cobrada de maneira direta e sem incidência de deságios, por exemplo.

Esse é um tema que gera divergência entre as turmas de Direito Privado do STJ, situação que será resolvida no julgamento vinculante.

A 3ª Turma entende que 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 sofrer execução.

Já a 4ª Turma vem decidindo no sentido de que a dívida de condomínio é sempre extraconcursal, por estar incluída no conceito de despesa necessária à administração do ativo da empresa devedora.

## Dívida de condomínio e RJ

A confusão decorre de uma mudança de tratamento ocorrida há 20 anos, com a 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 era sempre extraconcursal, podendo ser cobrada normalmente pelo credor.

Com a entrada em vigor da Lei 11.101/2005, a disciplina sobre o tema foi mantida no caso da falência, conforme o artigo 84, inciso III. Já no caso da recuperação judicial, a lei estabeleceu 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 todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. Ou seja, nem sempre a dívida de condomínio vai ser extraconcursal.

Nesse contexto, em 2020 a 2ª Seção do STJ decidiu que, para submissão à recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o fato gerador.

## Suspensão nacional

Com a afetação da matéria ao rito dos repetitivos, a 2ª Seção determinou a suspensão de todos os processos que tramitem sobre o tema em território nacional, exceto a concessão de tutelas provisórias de urgência, quando presentes os seus requisitos.

Delimitação da controvérsia:

Gustavo Lima/STJ



Ricardo Villas Bôas Cueva é o relator dos recursos afetados para decidir questão da dívida de condomínio na RJ



*Definir se as despesas/débitos/cotas condominiais anteriores à recuperação judicial são consideradas créditos extraconcursais ou concursais, à luz dos artigos 49 e 84 da Lei nº 11.101/2005.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão de afetação**

**REsp 2.206.633**

**REsp 2.203.524**

**REsp 2.206.292**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-08/stj-vai-desfazer-confusao-sobre-divida-de-condominio-na-recuperacao-judicial/>