

Dívida de condomínio não se submete a recuperação judicial

A dívida de condomínio, mesmo que anterior ao pedido de recuperação judicial, é crédito extraconcursal e não se submete à aprovação de um plano de soerguimento pelos credores. Assim, sua cobrança pode seguir normalmente no juízo cível competente.

A conclusão é da 2ª Seção do [Superior Tribunal de Justiça](#), que fixou tese vinculante no julgamento do Tema 1.391 dos recursos repetitivos.

O julgamento se deu por maioria de 5 votos a 3. Trata-se de um dos raros temas que chegam à 2ª Seção para formação de tese vinculante com diferença de posições entre as duas turmas de Direito Privado do STJ.

Prevaleceu a posição da 4ª Turma, encabeçada pelo voto divergente do ministro Raul Araújo. Os quatro que o acompanharam são seus colegas de colegiado: os ministros João Otávio de Noronha, Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi.

Ficou vencido o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que propôs a posição da 3ª Turma, no sentido de que a dívida de condomínio anterior ao pedido de recuperação judicial se submete aos seus efeitos.

Votaram com ele os ministros Humberto Martins e Daniela Teixeira. A ministra Nancy Andrighi não esteve presente na sessão desta quarta-feira (13/5) e o ministro Moura Ribeiro não votou por estar na condição de presidente da 2ª Seção.

Extraconcursal

A posição vencedora representa uma afirmação de jurisprudência que chegou a ser [desafiada por precedentes da 3ª Turma](#).

O debate é quanto à concursabilidade do débito — se o condomínio deve ser considerado no concurso de credores que se unem para a recuperação judicial do devedor ou se, em vez disso, fica fora (extraconcursal).

Para a maioria, os créditos condominiais são extraconcursais porque têm natureza civil, distinta daqueles de cunho mercantil, previstos na [Lei de Recuperação Judicial e Falências \(Lei 11.101/2005\)](#) e naturalmente sujeitos a riscos econômicos.

O voto considerou ainda a prevalência dos direitos de propriedade e da natureza *propter rem* (da própria coisa) do crédito condominial. Por fim, despesas de condomínio podem ser consideradas essenciais à conservação do ativo, o que reforça esse caráter extraconcursal.

“Se entendermos que a cota condominial é crédito concursal, quem irá suportar os débitos submetidos ao plano de recuperação judicial serão o condomínio e os demais condôminos, pessoas estranhas às relações mercantis e aos trâmites da recuperação judicial”, ressaltou o ministro Raul.

Assim, a dívida de condomínio não é suspensa pelo período de blindagem (*stay period*) da RJ e pode ser executada paralelamente no juízo cível competente. O juiz da recuperação, por sua vez, só pode controlar atos constitutivos sobre bens indispensáveis ao soerguimento do devedor.

Tese vencedora



Os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no juízo cível competente.

Antes da RJ

A compreensão vencida, **apresentada pelo relator**, é de que a dívida de condomínio anterior ao pedido de recuperação judicial é concursal e deve ser paga conforme estabelecido no plano aprovado pelos credores.

A confusão decorre de uma mudança de tratamento ocorrida há 20 anos, com a entrada em vigor da Lei de Recuperação Judicial e Falências.

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

Tese vencida

A classificação das despesas, débitos ou cotas condominiais em créditos de natureza concursal (sujeitos aos efeitos da recuperação judicial do devedor) ou extraconcursal (não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial do devedor) deve observar o corte temporal estabelecido no artigo 49, caput, da Lei 11.101/2005.

REsp 2.206.633

REsp 2.203.524

REsp 2.206.292

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-14/divida-de-condominio-nao-se-submete-a-recuperacao-judicial-decide-stj/>