



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE VALINHOS**

**FORO DE VALINHOS**

**1ª VARA**

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,

Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Físico nº: **0003881-53.2015.8.26.0650**  
Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Administração judicial**  
Requerente: **Icape Indústria Campineira de Peças Ltda**

Justiça Gratuita

**CONCLUSÃO**

Em 15/02/2019, faço conclusão destes autos a MMª. Juíza de Direito Drª **BIANCA VASCONCELOS COATTI**. Eu, \_\_\_\_ escrevente, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bianca Vasconcelos Coatti**

Vistos.

1. Fls. 3081/3092, 3093/3120: Manifeste-se o Administrador Judicial. Após, ao MP.

2. Fls. 3159/3167: Ciente do cumprimento do item 5.B de fls. 2765/2766.

3. Cumpra-se, no mais, a decisão de fls. 3075/3076.

4. Fls. 3121/3152: Trata-se de manifestação apresentada pelo Condomínio Edifício Independência, informando a existência de débito da massa falida referente às cotas condominiais dos apartamentos nº 83 e 94 do peticionário, que perfazem R\$ 106.04067 e requerendo que tal dívida conste do edital do leilão a ser realizado, a fim de que o arrematante seja responsabilizado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE VALINHOS**

**FORO DE VALINHOS**

**1ª VARA**

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,

Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por eles.

Intimados, o Administrador Judicial e o Ministério Público se manifestaram a respeito (fls.3169/3174 e 3176/3177).

É a síntese do necessário.

Decido.

De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "*a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito.*" (AgInt no REsp nº 1.646.272-SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, 24/04/2018).

Frise-se que o entendimento acima colacionado refere-se, também, à taxas condominiais anteriores à falência.

Com efeito, "*...os débitos condominiais, por se tratarem de obrigação de natureza propter rem não podem ser considerados da pessoa do falido, porquanto constituem ônus relativo ao próprio imóvel, constituindo-se portanto, em encargos da massa.*". (STJ, AgRg no REsp 590.632/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, 22/10/2013).

Dessa forma, o pagamento da totalidade das despesas condominiais deve obedecer o disposto no artigo 84, inciso III, da Lei de Falências.

"Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e **serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir**, os relativos a:

I – remunerações devidas ao administrador judicial e seus auxiliares, e créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;

II – quantias fornecidas à massa pelos credores;

III – **despesas com arrecadação, administração**, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência;

IV – custas judiciais relativas às ações e execuções em que a massa falida tenha sido vencida;

V – obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência, e tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei."

Portanto, não há que se falar na publicação de novo edital, com menção às dívidas condominiais, uma vez que estas não serão de responsabilidade do arrematante, mas pagas de acordo com o dispositivo legal supratranscrito.

No entanto, tendo em vista a natureza do débito condominial e visando evitar



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE VALINHOS**

**FORO DE VALINHOS**

**1ª VARA**

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,

Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

prejuízo ao condomínio, bem como viabilizar o leilão já designado, **que os valores indicados a fls. 3122, quais sejam, R\$ 55.471,73 para o apartamento 83 e R\$ 50.568,94 para o apartamento 84, sejam reservados do produto de eventual arrematação do respectivo bem, com depósito nestes autos.**

Observo que a providência acima determinada garante a satisfação do débito do Condomínio e em nada prejudica a realização de leilão já designado.

Além disso, é certo que eventual reforma da presente decisão, por meio da interposição do adequado recurso, somente resultará na integração do numerário reservado ao ativo da massa.

Pondero, por fim, que, ainda que a jurisprudência entenda pela prescindibilidade da habilitação de crédito, necessária a apresentação do cálculo detalhado do valor do débito ao Administrador Judicial, para análise e posterior inclusão do crédito no quadro geral de credores, na qualidade de crédito extraconcursal.

5. Fls. 3182/3195: Trata-se de manifestação do Condomínio Edifício Sunshine Tower, informando a existência de débito da massa falida referente à cotas condominiais dos apartamentos nº 702 e 703 do peticionário, que perfazem, respectivamente, R\$ 68.023,68 (fls. 3190/3191) e R\$ 87.332,87 (fls. 3194/3195) e requerendo a reserva de parte do produto de eventual arrematação de tais bens para a quitação de tal débito.

Tendo em vista a manifestação do Administrador Judicial e do Ministério Público acerca do pedido apreciado no item 3, que revela o posicionamento de ambos acerca da tratativa dos débitos condominiais da falida e por motivos de celeridade e economia processuais, deixo de intimá-los para que se manifestem acerca da petição de fls. 3182/3195.

Além disso, pelos motivos acima expostos defiro o pedido formulado e determino **que os valores indicados a fls. 3190/3191 e 3194/3195, quais sejam, R\$ 68.023,68 e R\$ 87.332,87, sejam reservados do produto de eventual arrematação do respectivo bem, com depósito nestes autos.**

Pondero, novamente, que, ainda que a jurisprudência entenda pela prescindibilidade da habilitação de crédito, necessária a apresentação do cálculo detalhado do valor do débito ao Administrador Judicial, para análise e posterior inclusão do crédito no quadro geral de credores, na qualidade de crédito extraconcursal.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE VALINHOS**

**FORO DE VALINHOS**

**1ª VARA**

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,

Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Intime-se, inclusive a leiloeira designada no item 5d de fls. 2766.

Cumpra-se com urgência ante a data designada para o leilão.

Valinhos, 19 de fevereiro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Em \_\_\_\_\_ recebi estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_ (Escrevente), subscrevi.