



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



01162484

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 429.631-4/2-00, da Comarca de SÃO PAULO, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO CHAMPS ELYSSES BUSINESS RESIDENCE sendo agravado STESA SISTEMAS TERMODINAMICOS E ENGENHARIA LTDA. (MASSA FALIDA), STESA SISTEMAS TERMODINAMICOS E ENGENHARIA LTDA. (FALIDA):

ACORDAM, em Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GILBERTO DE SOUZA MOREIRA (Presidente, sem voto), ELCIO TRUJILLO e AMERICO IZIDORO ANGELICO.

São Paulo, 22 de novembro de 2006.

ALVARO PASSOS
Relator



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 1005/TJ – Rel. Alvaro Passos – 7ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 429.631-4/2-00

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPS ELYSEES BUSINESS
RESIDENCE

Agravado: STESA SISTEMAS TERMODINÂMICOS E ENGENHARIA
LTDA

Comarca: São Paulo

EMENTA

FALÊNCIA – Habilitação de crédito – Despesas condominiais – Aplicação do art. 124, § 1º, III, do Decreto-lei nº 7.661/45 – Natureza de “encargo da massa” – Caracterização – Sujeição a habilitação – Desnecessidade – Preferência sobre outros créditos, ressalvadas as exceções legais – Decisão reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em processo de falência, rejeitou proposta de arrematação de duas unidades do próprio condomínio, entendendo, diante da manifestação do síndico da massa e do douto representante do Ministério Público, estar tal proposta em desacordo com a nova Lei de Falências, podendo ocorrer prejuízos aos demais credores

TOT-011



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformado, sustenta o agravante que são dois os seus créditos um anterior à quebra, compreendido entre abril de 1997 e abril de 1999, do qual houve habilitação, tendo sido incluído como quirografário, e outro, a partir de maio de 1999, que vencem mês a mês, os quais constituem despesas da massa falida, de administração do ativo, tendo em vista serem indispensáveis para a preservação da própria coisa, alegam que os gastos possuem caráter *propter rem* e já superaram o valor do bem, consumindo-o

Concedida parcialmente a tutela pretendida, vieram aos autos informações do MM Juiz *a quo* e manifestação do Ministério Público, no sentido do não provimento do presente recurso

É o breve relatório.

O presente recurso merece prosperar

De início, cabe fazer menção aos credores da falência, tratado no art 102 da Lei de Falências (atual art 83 da Lei nº 11 101/05) e aos credores da massa, referido no art 124 do Decreto-lei nº 7 661/45 (atual art 84 do atual diploma falimentar) Segundo Luiz Tzirulnik “os credores da massa são aqueles cujo crédito se originou depois de a falência ter sido declarada, gozando de posição especial, visto que são pagos antes mesmo que o sejam os credores da falência”¹, excetuando-se os casos previstos em lei, como, por exemplo, salários e indenizações trabalhistas

¹ *Direito falimentar* Ed Revista dos Tribunais. 6ª ed revista 2002



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ainda em relação aos créditos da massa, consideram-se divididos em dívidas e encargos, dentre os quais estão previstas as despesas com a arrecadação, administração, realização de ativo e distribuição do seu produto, inclusive a comissão do síndico, a teor do art 124, § 1º, III, do Decreto-lei nº 7 661/45

Logo, respeitado entendimento diverso, as despesas originárias do condomínio enquadram-se nas previstas como administração, possuindo característica de encargos da massa e preferindo sobre as demais, ressalvados os casos previstos na lei, sendo desnecessária sua habilitação

Ademais, lembre-se, ainda, que tais dispêndios originaram-se na vigência da considerada "antiga" Lei de Falências, aplicável ao caso, portanto

Por conseguinte, deve ser a decisão monocrática mantida

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo.**



ALVARO PASSOS
Relator