

PROCESSO DE EXECUÇÃO

CONCURSO PARTICULAR DE CREDORES

SEU CARÁTER DE DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO — COMO DEVEM SER SOLVIDAS

RESUMO

- ... As obrigações condominiais até 21-03-84 eram obrigações "propter rem" a teor do art. 4º parágrafo único da Lei 4.591/64, qualificação jurídica tornada mais favorável ao credor, a partir de 27-03-84, com a vigência da Lei 7.182/84 que alterou a norma jurídica em apreço, tornando inalienável o imóvel enquanto não quitado o Condomínio. - Essa condição jurídica que passa a afetar a coisa, tornando-a inalienável, enquanto o crédito não seja satisfeito, tem sua razão de ser no fato de que as despesas condominiais dizem respeito à própria conservação e subsistência da coisa. - Assim qualquer realização de ativo que tenha esse imóvel como objeto, quer para pagar quirógrafo, quer para privilegiados, quer para credores de garantia real, quer para trabalhistas, na parte prioritária, quer em caso de penhora feita e cobrança de crédito fiscal ou para fiscal, em qualquer destas situações, antes da alienação haver-se-á de pagar Condomínio. - Ora, como assim é, a classificação que lhe resta é dentro dos encargos da massa, como despesa de administração do ativo (L. F., Art. 124 § 1º, III). - Impõe-se assim, que o crédito em apreciação seja pago de imediato pela Massa com recurso existentes ou que o imóvel seja exatamente posto à venda, com ônus de o arrendante solver no ato da arrematação as obrigações do alienante para o Condomínio, na forma da Lei 4.591/64, Art. 4º, parágrafo único (redação da Lei 7.182/84). Ju

EMENTA

As contribuições condominiais (Lei 4.591/64, Art. 4º parágrafo único) ligando-se necessariamente à conservação e à utilização da coisa ganham o caráter de despesa de administração na massa falida (L.F. 124, § 1º, III). - Como tal devem ser prontamente solvidas com os recursos da massa, ou com os da alienação da unidade autônoma, solvendo o arrematante, no ato os débitos condominiais existentes, para cumprimento do parágrafo único do Art. 4º do Estatuto dos Condomínios.