

LEGALIDADE NAS COBRANÇAS CONDOMINIAIS

X

PENHORA SOBRE O BEM

PENHORA DE BENS POR DIVIDAS CONDOMINIAIS: A POSSIBILIDADE E EFICÁCIA DA PREVISÃO NO ESTATUTO DO CONDOMÍNIO DE CLAÚSULA DE EXPROPRIATÓRIA DO BEM EM CASO DE DÍVIDAS.

Desenvolvido por: Priscila Cerqueira Rocha Vilela e Paula Renata Silva Cabral

INDÍCE:

INTROITO

1.CONDOMÍNIOS

1.1. **Conceito e Classificação.**

1.2. **Direito do condomínio sobre o imóvel**

2.0 DO DEVER DE PAGAR TAXA CONDOMINIAL

2.1. **O Direito do Condomínio Sobre o Imóvel.**

3.0 PENHORA SOBRE O BEM EM CASO DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS.

3.1. **Da Propriedade Privada e o Dever de Pagamento.**

3.2 **Da Existência da Ordem de Preferência.**

4.0 CONCLUSÃO

4.1 **Uma Clausula de Expropriação do bem em caso de Dívidas Condominiais é Eficaz?**

INTROITO

Antes de adentrar no assunto, que é: a legalidade em desapropriar perante as dívidas condominiais e a importância de uma cláusula de previsão de penhora do bem na convenção condominial, é importante entender o fundamento que transita a via, servindo como alicerce até alcançar este meio executório, a desapropriação, que é o tema principal deste Artigo.

Versando sobre um Instituto jurídico, que é habitualmente utilizado, com o intuito de obter a satisfação do Saldo devedor junto ao Exequente, ou seja, a parte que é o Credor (a). Nos referimos a EXECUÇÃO.

Antecipadamente vale dizer que a hermenêutica jurídica, onde está inserida todos os princípios da Teoria Geral do Direito, face a funcionalidade da norma jurídica quanto a sua eficácia atinja a vida prática, ensejando a realização do direito, mediante resolução entre complexos conflitos valorativos e fáticos vividos pela sociedade.

Nesse sentido, a Execução tem o escopo de coibir a comercialização do bem móvel ou imóvel, visando a satisfação do crédito, a quem de direito é devido.

O intuito deste é a celeridade, simplicidade e praticidade.

1.0 CONDOMÍNIO

1.1 Conceito e Classificação.

Condomínio significa posse ou direito exercido por duas ou mais pessoas sobre o mesmo item. Sua regulamentação é feita pela Lei nº 4.591/64, a chamada Lei do Condomínio, que também dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e pelo Código Civil/2002.

Primordialmente, há duas classificações possíveis para expressão condomínio no Código Civil, que são o Condomínio Edilício e o Condomínio Comum. O condomínio edilício, que tem previsão nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, se diferencia do condomínio comum, que tem previsão artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil, pois naqueles há partes comuns e partes exclusivas, ao passo que o condomínio comum existe multiproprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.

A denominação que nos interessa no presente artigo é o a expressão condomínio edilício que se refere a condomínios verticais (prédios, os chamados "condomínios de edifícios"), quanto para

condomínios horizontais (também conhecidos como "condomínios residenciais") e que possui em sua edificação partes que são propriedade exclusiva e parte que são propriedade comum dos condôminos.

Existem tipos de condomínios que atingem finalidades distintas, mas a lei reguladora destes deve ser uníssona, pois, a simbiose orgânica de dois fenômenos quais sejam: a criação de um edifício coletivo e o regime condominial acolhe todos os tipos de Condomínios.

Nosso artigo é embasado no ilustre doutrinador Caio Mário da Silva Pereira, escritor da obra: Condomínio e Incorporações.

Os tipos são:

- **Condomínios comerciais**

São edificações voltadas para atuações empresariais e comerciais. Geralmente, são os famigerados prédios ou galerias comerciais, em que se locam salas e lojas para transações. No mesmo seguimento e exigências documentais, esse tipo também exige um regimento próprio, o que diverge são as relações de inquilinato em comparação aos condomínios residenciais.

- **Condomínios residenciais**

Integrado por casas e/ou prédios, são estruturas dirigidas à moradia. Muito comum serem são áreas com um tamanho considerado grande e que suprem necessidades de residência. De acordo com a legislação, é vedado utilizar desse tipo de condomínio para fins comerciais, a fim de evitar riscos para os moradores e não descaracterizar a natureza da edificação.

O que é um fator de dúvida entre muitos, é quanto aos “home offices” (escritório em casa), são proibidos nos condomínios?

O fato é que, nada impede que você tenha um escritório em casa. Mas, sem utilizar como meio de propagação de trabalho, e sim para uso pessoal. Tendo em vista que o caráter de residência deve ser conservado, ou seja, evitando que seja convertido em um ponto comercial, que se caracteriza com circulação de pessoas, entrada e saída de produtos ou qualquer movimentação que caracterize trabalho, uso empresarial, escambo.

- **Condomínios verticais**

De modo genérico, um agrupamento de prédios. As Construções são realizadas na forma de torres e podem ser iguais ou em alturas e arquiteturas distintas. Porém, essas definições são acordadas na compra do apartamento ou sala do qual você será proprietário, evitando oriundas divergências. Contudo, o que caracteriza o tipo deste condomínio, é a estrutura de maneira agrupada.

- **Condomínios horizontais**

Edificações em plano horizontal. Bastante visto como condomínios de casas, todavia há instalações comerciais em condomínios horizontais. Do mesmo modo, construções paralelas, desde que tenham apenas um andar, são classificadas nessa categoria.

2.0 DO DEVER DE PAGAR TAXA CONDOMINIAL

Existem diversas normas e leis específicas que regulamentam a vida em condomínios e asseguram uma convivência pacífica nesses espaços. O Código Civil para condomínios é a lei principal que trata sobre os direitos e obrigações dos síndicos e condôminos. É com base nessa legislação que os gestores irão se respaldar para a criação da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, bem como para a organização das Assembleias.

O documento reúne as principais questões em torno das atribuições de responsabilidade do síndico e moradores, os direitos e deveres dos condôminos estão previstos nos Arts. 1.335 e 1.336 são:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Vê-se que dentre os deveres instituído nos citados artigos está incluído o de contribuir para as despesas do condomínio, que em geral é cobrado por meio de taxas mensais que tem por objetivo a manutenção, pagamento das obrigações e demais razões de funcionamento do condomínio.

A taxa de condomínio é um valor mensal e sucessivo que os condôminos devem pagar a fim de custear a manutenção dos serviços comuns a todos no empreendimento. Esta taxa é definida em conjunto e em assembleia e leva-se em conta a soma de todos os custos fixos e variáveis que o condomínio tem e depois divide-se este valor pelo número de condôminos.

Apesar de ser aparentemente contraditório a obrigatoriedade de pagamento de uma taxa mensal mesmo sendo proprietário do imóvel, deve-se levar em conta que a existência de áreas privadas e comuns gera obrigação imprescindível de adimplemento desse valor para que a coletividade tenha a sua disposição os serviços necessários para a vida em coletividade como: da mão de obra para a portaria que geralmente requer a escala de 24 (vinte e quatro) horas, guardas que farão a ronda noturna, limpeza e conservação, energia elétrica, água, telefone, impostos e demais serviços ou infraestrutura necessária para o bem comum de todos os moradores.

Segundo entendimento pacificado do STF a obrigação do dever de pagamento da taxa de condomínio, conforme REsp 1345331/RS, tem origem na relação jurídica material com o imóvel, que inicia-se com a imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação e não pelo registro de compromisso de compra e venda.

Aqui, muitos se equivocam, não é o registro de compra e venda mas sim o devido registro do imóvel.

Devido a importância do pagamento dessa taxa para manutenção do condomínio, o novo código civil buscou facilitar a cobrança da dívida, ao classificar crédito de taxa e despesa de condomínio como título extrajudicial, conforme art. 784, inciso VIII do CPC. Ou seja, o síndico pode pedir na Justiça o pagamento em até três dias. Caso não receba, o imóvel é posto em penhora ou, ainda, é feito o bloqueio de contas bancárias. Em situações extremas, não havendo recursos, o imóvel da dívida pode ir a leilão.

A cobrança segue o seguinte tramite:

- i) Com o vencimento da cota condominial o devedor pode ser notificado pela administração das parcelas em atraso, podendo ser aplicado multa por atraso e juros diários de acordo com a convenção do condomínio.

- ii) Com 30 dias de atraso já é possível entrar na justiça contra o inadimplente, sendo possível vetar o condômino para participação de assembleias e direito ao voto, assim como é possível a inscrição no cadastro de inadimplentes.
- iii) Sendo comprovada a falta de pagamento, o devedor é intimado a pagar o valor acrescido de juros e mora em três dias e, não o fazendo, começa-se a execução que em geral começa por penhora de contas bancárias e bem, podendo o imóvel ser penhorado pela justiça.

2.1 O DIREITO DO CONDOMÍNIO SOBRE O IMÓVEL.

Muitos são os questionamentos que versam sobre esse assunto, vez que a confusão perfaz porque existem elementos que versam sobre a propriedade: a) *jus utendi* que consiste no direito de utilizar da coisa, podendo inclusive excluir terceiros, b) *jus fruendi*, que é o direito de gozar e usufruir, c) *jus abutendi* que é o direito de dispor da coisa, podendo transferir, alienar.

O principal impasse que surge nas relações dos proprietários de condomínios e as convenções condominiais se refere ao que dispõe o Código Civil em seu artigo 1.228. Nele, está garantido ao dono de imóvel o direito de usar, fruir e livre dispor de sua propriedade. Sendo assim, as limitações que assembleias de moradores impõem ao uso de tal bem parecem contraditórias.

Pois bem, ocorre que o artigo 5º da Constituição, logo em seu *caput*, garante o direito de propriedade, seguindo-se disposição nos incisos XXII e XXIII a enfatizar a garantia de propriedade, mas simultaneamente a determinar seu uso em função social.

Dessa forma, o direito que recai sobre a propriedade é condicionado ao bem-estar social, auxiliando desta condição, descrevemos o *rei vindicatio*, ou seja, o direito de postular a posse de quem injustamente possua e detenha.

Nesta seara, observando o art. 1231 do Código Civil, todos os direitos reais que protegem a propriedade de fato existem, o único estorvo a que se sujeita são às limitações legais impostas, equilibrando o interesse público e a coexistência do direito de propriedade de outros titulares. Exercendo, preservando a função social a que seja destinada.

As propriedades em condomínio estão ligadas a um misto de garantia-dever, isso porque estão simultaneamente a compor um todo que integra a propriedade indivisível. Um apartamento, mesmo sendo propriedade de dada pessoa, simultaneamente compõe em fração ideal a propriedade de todos aqueles que são os demais condôminos. Em outras palavras, há um dever de propriedade da fração ideal para com o todo a que se integra o imóvel.

Neste ponto é que se enquadra a interferência do Condomínio em exercer qualquer direito postulatório, dentro dos previstos em lei, como por exemplo, a execução, para promover as medidas coercitivas e garantidora dos direitos de todos os condôminos e da manutenção do próprio condomínio, por mais que aparente redundante, estão interligados.

Sendo assim, apesar de, em regra, o condômino ter autonomia, não podendo o condomínio frustrar o direito de propriedade, esse direito, contudo e em face da exegese do artigo 19 da Lei 4.591/64, não é absoluto, estando condicionado às normas de boa vizinhança, de modo que só pode o proprietário fazer uso de seu imóvel, inclusive das partes comuns, de modo a não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores.

3.0 PENHORA SOBRE O BEM EM CASO DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS.

3.1. Da Propriedade Privada e o Dever de Pagamento.

Antes que seja dito que seria relativamente novo utilizar-se da penhora, não é bem verdade. Ora, nos meados antigos já acontecia, claro que proporcional a era vivenciada, aos costumes, tradições. Apenas como embasamento na questão, lembremos dos bárbaros, os indivíduos que possuíam terras, para obter tranquilidade transferiam-lhe suas terras, serviam, e como benefício recebiam proteção.

Parece extremo analisar sobre esse exemplo, mas o que aconteceu foi uma readaptação a sociedade que vivemos. Isto porque a política, a civilização, as concepções, ideias liberais, noções de liberdade, a tendência individualista, enfim na medida de evolução, também acompanha assim a metamorfose da propriedade.

Então indagar por ser propriedade privada, não exclui a forma de subsistência como é tratada, nem tampouco a visão fica limitada ao uso apenas de utilidade pessoal. Isto porque, é de utilidade pessoal sim, desde que não descumpra com as obrigações, pois, caso haja este rompimento, a evolução jurídica que incide funciona como um empréstimo recaindo sobre o bem.

Como já citado anteriormente, o Código de Processo Civil em seu inciso VIII do art. 784, estabeleceu créditos provenientes de dívidas condominiais como título executivo extrajudicial, facilitando e muito a sua cobrança e execução pela via judicial.

A regra adotada pelo ordenamento jurídico brasileiro é de que os bens, inclusive os futuros, do devedor responderão por suas dívidas. Assim, coisas móveis e imóveis poderão ser objetos de execução civil, conforme previsão expressa do art. 789, do CPC:

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Essa invasão patrimonial do devedor, contudo, não ocorre de forma irrestrita, devendo ser respeitados os bens impenhoráveis e os não sujeitos à execução, conforme previsão dos art(s) 832 e 833, inciso II, que classifica como impenhorável os bens de família:

Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;

II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;

Sendo assim, o rol dos bens impenhoráveis tem por objetivo garantir a mínima sobrevivência do endividado, de forma a preservar sua dignidade, saúde e razoável bem-estar, com o objetivo de não o sacrificar ao extremo. Tudo isso à luz de dois importantes princípios da matéria: o da máxima utilidade da execução e o da menor onerosidade ao devedor.

Contudo, há uma certa mitigação em relação a essa impenhorabilidade com previsão legal no §1º art. 833, ao prescrever que: “A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.

Há assim, na execução de obrigações relativização ao direito de propriedade, ao considerar que o devedor responderá por suas obrigações com bens presentes e futuros e da impenhorabilidade, ao relativizar a impenhorabilidade do bem de família caso a dívida seja relacionada ao próprio bem.

Como estigma a essa realidade, Felicien Challay, *Historie de la Propriété*, p. 10, diz algo muito realístico:

“(…) a propriedade é um encadeamento místico entre o indivíduo e a coisa, da mesma forma que ele se prende, por idêntico laço, ao grupo a que pertence. Em tal momento, a propriedade é uma vinculação que se estabelece entre a pessoa que possui e os objetos possuídos. ”

A verdade é que, a natureza do vínculo se dá de forma individual, “ATÉ QUE”, O MEU DIREITO NÃO INTERFIRA NO SEU DIREITO. Isto porque, se tratando de concepção dominial, cada tipo se encaixa em

estatutos, regimentos administrativos, formas de organização que correspondem ao tipo de propriedade.

Efetivamente, a natureza das obrigações referentes as despesas condominiais são “*propter rem*”, vinculando o próprio bem objeto das cotas condominiais ao pagamento do débito, que visa conservação da própria coisa.

Dessa forma, prevalece nesse caso o interesse da coletividade dos condôminos na obtenção de recursos para manutenção da propriedade coletiva comum, sendo pertinente a relativização do direito a impenhorabilidade do imóvel, inclusive de bens de família, para a garantia de obrigação da qual o condomínio ficou obrigado.

A 2ª Seção do STJ tem pacificado seu entendimento no sentido da possibilidade da penhora de imóvel que serve de residência à família do devedor para assegurar pagamento de dívida oriunda de despesas condominiais do próprio bem ¹:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 856.485 - RJ (2016/0029133-1) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366 AGRAVADO : CONDOMÍNIO JARDIM IARAQUA ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971 AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M DECISÃO Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 323): AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR O DECISUM. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS A PERÍODO ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM'. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM INDEPENDENTE DE QUEM ERA O PROPRIETÁRIO AO TEMPO DOS ENCARGOS COBRADOS. IMPROVIMENTO DO RECURSO. Embargos de declaração rejeitados. No recurso especial a parte recorrente alega ofensa aos arts. 267, 472 e 1.042 do CPC e requer o provimento do recurso especial para afastamento da decisão que determinou a penhora do imóvel por dívidas de condomínio referente ao mesmo imóvel, bem como para condenar o primeiro embargado em litigância de má-fé. Pede a inversão dos ônus de sucumbência. É o relatório. Decido. Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior

¹ AgRg no Ag nº 335.145/SP

Tribunal de Justiça". A jurisprudência desta Corte Superior de Justiça firmou-se no sentido de que "as despesas condominiais são consideradas dívidas"propter rem", de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros. Outrossim, o bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV). A propósito: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. BEM PÚBLICO. IMÓVEL COMPROMISSADO À VENDA POR INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA. PENHORA. DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE. 1. No que se refere à alegada afronta ao disposto no art. 535, inciso II, do CPC, verifico que o julgado recorrido não padece de omissão, porquanto decidiu fundamentadamente a quaestio trazida à sua análise, não podendo ser considerado nulo tão somente porque contrário aos interesses da parte. 2. Conforme consignado no acórdão recorrido, a referida unidade condominial já se encontrava desafetada para o compromisso de compra e venda. Assim, já havia se desfeito a possibilidade de inalienabilidade e impenhorabilidade do bem. 3. Ademais, em precedente idêntico ao dos autos, o STJ consignou que a natureza da obrigação não se aplica a vedação à penhora contida no art. 3º do Decreto-Lei 7.379/45 relativamente a dívida condominial, visto que se trata de obrigação diretamente vinculada ao bem e à sua própria manutenção, como integrante do todo, que não pode ficar privado do recebimento da respectiva quota-parte (REsp (REsp 218.838/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 08/05/2001, DJ 15/10/2001, p. 267). 4. A jurisprudência do STJ entende que as despesas condominiais são consideradas dívidas propter rem, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros. 5. Recurso Especial não provido. (REsp 1499170/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 13/09/2016) PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULAS Nº 5 E 7, DO STJ. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso. 3. É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes. 4. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ. 5.

Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1015212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 02/08/2018) RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV. 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual. 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel. 3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV). 6. Recurso especial não provido. (REsp 1473484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 23/08/2018) No tocante às alegações relacionadas a penhora v. Corte local, com base no substrato probatório dos autos, asseverou que as dívidas condominiais, na hipótese, mantem natureza propter rem sendo admitida a penhora do imóvel para garantia das cotas de condomínio. Eis o teor do acórdão recorrido: O agravante não trouxe argumentos capazes de modificar o decisum. Em 19/09/2000, o embargante firmou com os proprietários da unidade imobiliária uma promessa de cessão de direitos com sub-rogação de dívida junto à credora hipotecária. O instrumento não foi levado a registro. Em 02/08/2001, o filho dos promitentes cedentes realizou com o Condomínio um contrato de confissão de dívida do imóvel no período de fevereiro de 1998 até maio de 2001 (fls. 25/26), assumindo a responsabilidade pelo pagamento. Nesta peça, o referido Condomínio compromete-se a não cobrar a dívida do ocupante do imóvel à época. A questão se aloja em saber se este documento retira a natureza propter rem da dívida e a resposta é não. Vale a análise do art. 40, parágrafo único, da Lei nº 4.591/94, que dispõe: Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. Conclui-se que o imóvel entregue ao apelante, ao sê-lo, foi com todas as suas consequências jurídicas, em especial a base do fato gerador do débito contraído com a comunidade condominial. Não se pode esquecer que estoque da dívida com respeito ao condomínio acaba por onerar

todos os demais integrantes, razão pela qual a doutrina, a jurisprudência e a legislação são uníssonas em consignar que possuem natureza propter rem.(...) Vale registrar que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre o embargante e os proprietários do imóvel, inexistindo óbice a que o apelante discuta eventual direito de regresso em ação própria. A matéria já se encontra definida neste Tribunal e nos Tribunais Superiores: (...) Ante o exposto, meu voto é para NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, Portanto, a decisão recorrida está alinhada a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, não merecendo reparos. Quanto à litigância de má-fé a Corte de origem não se manifestou sobre o ponto, e tampouco restou demonstrado nos autos que a conduta da parte recorrida ensejaria a sua condenação nos moldes pretendidos. Prejudicado o pedido de adequação da sucumbência tendo em vista o desprovimento do recurso. Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial. Publique-se. Brasília, 22 de outubro de 2018. MINISTRO RAUL ARAÚJO Relator(STJ - AREsp: 856485 RJ 2016/0029133-1, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 26/10/2018).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 104.763 - RS (2011/0232183-4) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA AGRAVANTE : TÂNIA OTTO DA SILVA ADVOGADO : JORGE FERES GOMES UEQUED E OUTRO (S) AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HUMAITÁ GARDEN PARK ADVOGADO : MARCELO DE BITTENCOURT MARTINS E OUTRO (S) DECISÃO Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. Desnecessária a citação de ambos os cônjuges nas ações de cobrança de cotas condominiais, ante a natureza propter rem das obrigações. Presunção que tenham sido contraídas em benefício do casal. Sentença mantida. Apelo desprovido. Unânime" (fl. 155 e-STJ). A denegação se deu pelos seguintes fundamentos: ausência de negativa de prestação jurisdicional e os óbices das Súmulas nºs 282 e 356/STF e por estar a decisão em consonância com a jurisprudência desta Corte. Sustenta a agravante violação dos arts. 234, 235, 248, 458, II, 535, II, 655, § 2º, e 658-A, § 2º, do Código de Processo Civil. Alega, em síntese, negativa de prestação jurisdicional e que "é necessária a intimação do cônjuge da penhora do imóvel do casal, mormente no caso de o regime de bens ser o da comunhão parcial, a fim de que possa exercer a prerrogativa da possibilidade de adjudicação". É o relatório. DECIDO. A irresignação merece prosperar. Inicialmente, o argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é improcedente. De fato, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido

ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte segundo a qual "os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais", sendo prescindível a citação de ambos os cônjuges. A propósito: "AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. 1.- 'Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais' (AgRg no AREsp 213.060/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 06/11/2012). 2.- 'Quando se tratar de obrigação positiva e líquida, os juros moratórios são devidos desde o inadimplemento, mesmo nas hipóteses de responsabilidade contratual' (REsp 1257846/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 30/04/2012). 3.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 4.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 524.135/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 05/09/2014). "AGRAVO REGIMENTAL. COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PRESCINDIBILIDADE DE CITAÇÃO DO CÔNJUGE EM AÇÕES DE NATUREZA PESSOAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF. 1.- Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais. Incidência da Súmula 83/STJ. 2.- Ausente impugnação a fundamentos do acórdão recorrido, aplica-se a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. 3.- Agravo Regimental improvido"(AgRg no AREsp 213.060/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 06/11/2012)."EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO AJUIZADOS POR MULHER CASADA. DESNECESSIDADE DE CITAÇÃO NO PROCESSO DE CONHECIMENTO. IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS. - Imprequestionamento do tema concernente ao art. 10, inc. III, do CPC (súmula nº 282-STF). Dispensabilidade, de todo modo, da citação de ambos os cônjuges, pois a ação de cobrança de contribuições condominiais possui natureza de ação pessoal. - Reconhecimento pela sentença de que o débito contraído aproveitara à família. Improcedência dos embargos mantida. Recurso especial não conhecido" (REsp 171.385/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/1999, DJ 01/07/1999, p. 181). "PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PROCESSO DE CONHECIMENTO. NULIDADE. FALTA DE CITAÇÃO DA MULHER. IMPROCEDÊNCIA. PRECLUSÃO. ILEGITIMIDADE. AÇÃO PESSOAL. PENHORABILIDADE DO BEM. ART. 3., IV, DA LEI 8.009/90. DESPESAS DO CONDOMÍNIO. MUDANÇA DE ORIENTAÇÃO DA TURMA. PRECEDENTES. RECURSO

DESACOLHIDO. I - A AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO TEM NATUREZA JURÍDICA DE AÇÃO PESSOAL, DISPENSANDO, POR CONSEQUENTE, A CITAÇÃO DOS DOIS CÔNJUGES. II - A EXCEÇÃO CONTEMPLADA PELO INCISO IV DO ART. 3. DA LEI 8.009/90 ABRANGE A DÍVIDA ORIUNDA DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO, PODENDO, PORTANTO, SER PENHORADO O IMÓVEL RESIDENCIAL" (REsp 99.685/RS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/04/1998, DJ 22/06/1998, p. 83). Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 28 de abril de 2015. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (STJ - AREsp: 104763 RS 2011/0232183-4, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 06/05/2015).

O objetivo da lei de impenhorabilidade do bem de família (lei n. 8.009/1990) é resguardar o direito à moradia da unidade familiar com base em princípios Constitucionais e também éticos, a dívida condominial, porém, apresenta-se como uma exceção à regra da impenhorabilidade, já que a inadimplência causa problemas para todos os moradores que compõem o condomínio, sendo o direito a penhora um importante instrumento que funciona como forma de compelir o devedor ao adimplemento da dívida.

3.2 Da Existência da Ordem de Preferência.

Diante disso, uma vez que o condômino deixe de adimplir as taxas condominiais e durante a execução recusar ao pagamento ou deixar de oferecer bens em garantia, poderá ter seu imóvel penhorado, mesmo que seja um bem de família.

Há de se ressaltar, porém, que para admitir essa possibilidade deve ser seguida a ordem do tramite previsto no art. 835 Código de Processo Civil, e apenas após exaurir os demais meios, o bloqueio recairá sobre o bem:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos.

Em análise ao *caput* do citado artigo seria possível concluir que a ordem é apenas preferencial, não sendo fixada de forma obrigatória e vinculativa, corroborado pelo conteúdo da Sumula 417 do STJ, que prevê que “Na execução civil, a penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto”.

Contudo, essa súmula não mais prevalece, em razão do contido no art. 835, § 1º, que é claro em afirmar que é prioritária a penhora em dinheiro. Sendo assim, penhora do dinheiro é absoluta, prevalecendo em toda e qualquer execução, independentemente das particularidades do caso concreto.

Essa escolha do legislador justifica-se na medida de que o dinheiro é o que mais facilmente proporciona a satisfação ao exequente. Além disso, penhorado o dinheiro, o processo executivo não precisará passar pela fase procedimental de expropriação do bem penhorado, em regra, uma fase complexa, difícil e demorada.

Observa-se ainda, que outros institutos são equiparados a dinheiro, ou seja, possui prioridade na ordem de penhora que são: fiança bancária e o seguro garantia judicial, acrescido de trinta por cento do valor devido.

4.0 CONCLUSÃO.

4.1 Uma Clausula de Expropriação do bem em caso de Dívidas Condominiais é Eficaz?

Diante do exposto, passamos a analisar a eficácia da inserção de uma clausula na convenção do condomínio que preveja a penhora do bem em caso de dívida condominial.

A princípio poderia considerar essa clausula ineficaz, vez que o próprio artigo 805 do Código de Processo Civil, exige que a execução seja conduzida pelo juiz pelo modo menos gravoso para o executado, porém o seu em seu parágrafo único há uma ressalva quanto a responsabilidade do executado de indicar medida menos gravosa:

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

Essa disposição baseia-se num dos princípios que norteiam as relações jurídicas – a proteção ao mais fraco. Porém numa conjuntura onde há um alto índice de inadimplência permeando o condomínio, conseqüentemente as conseqüências advindas destes débitos, quem seria o mais fraco? O Critério que deveria ser utilizado é: O BEM SOCIAL DE TODOS OU APENAS DE UM INDIVIDUO?

Dentro desse critério cabe trazer que o âmago a ser levado em consideração seria o restabelecimento do equilíbrio social, de cunho coletivo. Este seria o fator relevante, deixa de ser porque se confunde a legislação protecionista vige no rumo de se coibir o abuso cometido pelo contratante.

Nesse contexto vê-se que as alterações feitas no Novo Código Civil tiveram por objetivo dar tratamento especial para as dividas condominiais por equipara-las a título extrajudicial e por ser uma das hipóteses que relativizam a impenhorabilidade do imóvel.

Apesar da determinação de que a penhora em dinheiro tem prioridade frente as demais, inexistindo valores que possam quitar o valor do débito, há uma ordem de preferência que é apenas sugestiva.

Assim, a existência de uma clausula que vise que a penhora do bem é legal e pode ser benéfica ao condomínio, pois como a ordem de penhora, na inexistência de dinheiro, é apenas preferencial, não há óbice para que uma clausula particular determine a preferência pela penhora do bem.