

PROCEDIMENTOS EXECUTÓRIOS NAS AÇÕES DE COBRANÇAS DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS SOB A ÓTICA DA MENOR ONEROSIDADE PARA O RÉU E MAIOR CELERIDADE PARA O AUTOR.

Gabriela Schmidt dos Santos¹
Bruno Tavares Padilha Bezerra²

RESUMO

O presente assunto visa discutir formas de procedimento executório nas ações de cobrança de dívidas condominiais que possam trazer maior celeridade e eficácia para o processo, beneficiando o condomínio autor com a quitação do débito e onerando da menor forma possível o condômino réu. Abordará também a importância das dívidas condominiais, bem como os prejuízos que a inadimplência ocasiona, transcendendo o prejuízo a apenas uma pessoa, mas de uma coletividade, que acaba arcando com as despesas inerentes ao bem alheio, neste caso, representado pelo condômino inadimplente. A análise do presente tema será baseada nos textos normativos já existentes, além do entendimento de magistrados e tribunais acerca do referido assunto, com o objetivo de construir uma nova ótica para as ações de cobrança de dívidas condominiais e os sujeitos desta relação.

Palavras-chave: Condomínio. Inadimplência. Execução. Penhora. Taxa Condominial.

ABSTRACT

This subject discuss about ways of execution procedure in actions for recovery debts condominium debts that can bring a lot of celerity and efficiency to the process, benefiting the condominium with the payment of debt and burdening the condominium member as less as possible. Also will discuss the importance of condominium dues, the problem with default causes, transcending the financial loss to just one person, but affecting a collective, which afford the debts of someone property, in this case, represented by the defaulting condominium member. The analysis of this theme will be based on normative texts, beyond the understanding of magistrates and tribunals about this subject, trying to build a new look at the actions of condominium debts and the persons of this relationship.

Keywords: Condominium. Default. Execution. Pawn . Condominium debts,

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte – UNIRN- email: gabischmidt_@hotmail.com

² Orientador e Professor do Centro Universitário do Rio Grande do Norte- UNIRN área de Direito Civil e Processo Civil e Bacharel em Direito pela Universidade Potiguar. Email: bruno@padilhaevasconcelos.com.br

1 INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho de conclusão de curso sobre o tema execução das dívidas condominiais, sob o aspecto de alguns procedimentos executórios que possuem entraves processuais, jurisprudenciais e doutrinários em relação ao assunto abordado. Busca-se, portanto, discutir determinadas formas de execução na tentativa de solucionar a questão do inadimplemento de taxas condominiais, de maneira a exaltar os direitos não só do réu, como também do credor, enfatizando a necessidade de equilíbrio dos referidos direitos contrapostos.

Com o presente tema, serão discutidos os direitos e deveres do condômino réu e do condomínio autor, em uma determinada ação judicial, vislumbrando-se novas possibilidades de solvência de taxas condominiais em atraso, sem importar na penhora do bem imóvel, tal qual possibilita a Lei 8009/90, em seu art. 3º.

Ainda neste pórtico, serão verificados os ônus causados ao condomínio quando da inadimplência de alguns comunheiros, bem como a natureza de dívida *propter rem* e sua importância, ressaltando os motivos pelos quais é tratada com tamanha importância pelo ordenamento jurídico brasileiro, sob o aspecto legislativo, contudo, não ter o devido destaque na esfera jurisprudencial.

O referido assunto será abordado sob a ótica da Lei 8.009/90, a chamada Lei do Bem de Família, que em sua redação prevê como exceção à impenhorabilidade do bem imóvel as dívidas oriundas de taxas e contribuições devidas em função de imóvel familiar, além das disposições previstas no Código de Processo Civil, em relação à penhora do imóvel para pagamento de taxas condominiais e demais artigos relativos ao procedimento de execução.

Outro aspecto a ser explorado no presente tema são as discussões jurisprudenciais sobre as taxas condominiais e a carência destas quando instaurada a fase de execução, posto que pouco discutido no âmbito dos tribunais.

No decorrer do tema, inicialmente, será abordada a importância das taxas condominiais, quais os serviços que podem estar nelas inclusos, bem como os efeitos do inadimplemento para aqueles que efetuam tempestivamente o pagamento. Adiante, discutir-se-á a possibilidade de penhora de saldo de salário; a utilização do usufruto judicial do bem, como meio de quitação das dívidas condominiais existentes e a penhora de bens móveis que guarnecem a residência, como forma de minorar os efeitos da execução, que poderá acarretar na perda do próprio bem se não adimplida. Os referidos temas serão tratados sob a perspectiva da menor onerosidade para o condômino réu, sem que importe na penhora do bem imóvel familiar.

2 O CONDOMÍNIO E SUAS DESPESAS

O inadimplemento de dívidas condominiais é tema de vastos e infindáveis tópicos, os quais transpassam as barreiras da simples cobrança extrajudicial dos débitos até chegar ao moroso processo de execução dessas dívidas. A discussão sobre este assunto é de suma importância para a evolução do presente tema, no que se refere a possibilidade de obter o adimplemento das taxas condominiais de maneira mais célere e eficaz às partes, evitando o crescimento da dívida que gera, em sua gama, transtornos às partes que compõem a lide.

Inicialmente, é relevante esclarecer os conceitos atualmente conhecidos de Condomínio e taxas condominiais para o ordenamento jurídico brasileiro. O Condomínio nada mais é do que um conjunto de direitos e obrigações entre um grupo de pessoas. Estes exercem em conjunto a propriedade comum sobre um determinado imóvel, onde cada condômino possui uma fração ideal deste bem, dividido em unidades, cabendo, contudo, a todos o direito de usar, dispor e reivindicar a parte comum, considerada indivisível.

Deve também, o condomínio como um todo, atingir suas funções sociais aos que nele residem, possuindo uma convenção com regras referente às partes comuns, aos serviços de infra-estrutura, saneamento básico e demais direitos e obrigações pertinentes à convivência entre os moradores, tal como assevera o voto da Juíza Relatora Gislene Pinheiro, no TJ- DF: ACJ: 2006 07 1 008383-4 DF:

A doutrina ensina que quando se constitui um condomínio residencial/horizontal, concomitantemente, surgem obrigações e direitos para cada condômino, pois apesar de o titular conservar a propriedade do seu imóvel, ele obrigatoriamente passará a ser proprietário das áreas comuns (logradouros, jardins, guaritas, muros, parquinhos), existindo uma comunhão de direitos e obrigações. Vê-se, pois, que é da natureza dos condomínios haver o rateio das despesas, pois as benfeitorias reverterão em favor de todos, valorizando seus imóveis e proporcionando melhores condições de vida.

A taxa condominial, por sua vez, é a obrigação existente a cada condômino de efetuar o pagamento das despesas condominiais, de maneira a realizar um fracionamento de despesas inerente ao condomínio. Estão inseridas nas cotas condominiais as despesas relativas à coletividade, tais como os gastos com água, energia elétrica, segurança e demais serviços utilizados por todos. Nela, também estão inclusas os pagamentos de zeladores e porteiros e

outros funcionários que realizam manutenção e cuidados devidos e necessários à conservação do condomínio.

Residir em um condomínio, por um lado implica na necessidade de pagamento das taxas estabelecidas para a manutenção do mesmo e, noutro aspecto, é também uma forma de coletivizar determinados serviços essenciais a um imóvel que, quando pagos de maneira individual, são mais dispendiosos. Um exemplo disso é a questão da segurança do bem.

Quando rateado entre os condôminos, o pagamento para serviços de segurança são bem menos onerosos que em uma casa, por exemplo, pois as instalações de câmeras de segurança, alarmes, dentre outros equipamentos, seriam divididos entre todos os proprietários das unidades, enquanto que em uma residência, um único proprietário teria que arcar com todas as despesas. Inclusive, o valor do rateio diminui na proporção que o número de comunheiros aumenta, ou seja, quanto mais pessoas para contribuir, menor será o valor da cota condominial. Nos condomínios em que existem diferenças nas áreas privativas, por exemplo, unidades com um, dois ou três quartos, o rateio é proporcional ao tamanho das áreas.

2.1 A Cota Condominial Como Obrigação *Propter Rem*

Considera-se a cota condominial como uma obrigação *propter rem*, isto é, aquela que surge de um direito real existente, independente de acordo de vontades entre as partes, uma vez que tal forma de obrigação é inerente à própria coisa, não importando quem exerce a posse do referido bem.

Desta forma, o proprietário deve arcar com as taxas condominiais tão somente por estar munido desta prerrogativa sob o bem. Arcará, inclusive, com as despesas anteriores à aquisição do bem quando não adimplidas pelo seu antecessor, posto que, quando o adquiriu, revestiu-se da qualidade de proprietário, assumindo não só o bônus, como também o ônus do referido imóvel.

Portanto, basta possuir o domínio do bem para que a obrigação subsista, é o que explica de maneira exemplar o julgado oriundo da segunda turma do Tribunal Regional Federal da Terceira Região:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. TAXA CONDOMINIAL. PRELIMINAR DE LEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONHECIDA. OBRIGAÇÕES 'PROPTER REM'. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. JUROS MORATÓRIOS. MULTA. CORREÇÃO MONETÁRIA. 1. Preliminar de legitimidade passiva da EMGEA não conhecida, posto que esta já foi declarada parte legítima a figurar no

pólo passivo da presente demanda pela decisão do MM. Juiz de primeiro grau. 2. Todas as obrigações que decorrem pura e simplesmente do direito de propriedade (em razão da coisa, ou ob rem), são, '*propter rem*'. 3. Ao contrário das obrigações em geral, a obrigação '*propter rem*' não surge por força do acordo de vontades, mas sim em razão de um direito real dentre aqueles previstos no artigo 1225 do Código Civil de 2002: propriedade, penhor, anticrese, usufruto, servidões, uso, habitação, enfiteuse etc. 4. A taxa condominial é obrigação '*propter rem*' pois o proprietário paga a taxa condominial tão somente por ser proprietário, ou seja, tal obrigação não decorre de um acordo de vontades, mas do direito real, eis que as obrigações desta natureza gravam a própria coisa independentemente de quem seja o titular do direito real sobre elas. 5. Dessa forma, basta a aquisição do domínio, independentemente de imissão na posse, para que o adquirente se torne responsável pelas obrigações condominiais, inclusive com relação às parcelas anteriores à aquisição (...). (TRF-3 - AC: 14290 SP 2007.61.02.014290-7, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL HENRIQUE HERKENHOFF, Data de Julgamento: 09/11/2010, SEGUNDA TURMA). (Grifo do autor).

Dessa forma, a cada proprietário, detentor de uma unidade condominial, caberá o pagamento de parcela correspondente às despesas mensais ordinárias e extraordinárias do Condomínio, rateadas entre as unidades existentes, independentemente de estar o proprietário exercendo a posse direta sob o bem imóvel, posto que a obrigação é decorrente do direito real de propriedade.

Salienta-se, ainda, que o ordenamento jurídico brasileiro, em destaque o Código Civil de 2002 em seu art. 1.334, §2º, equipara aos proprietários, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas no que concerne a responsabilidade para com as despesas de sua fração condominial.

2.2 As dívidas condominiais e a impenhorabilidade relativa do imóvel familiar

Tamanha é a importância das despesas oriundas de débitos condominiais, que a Lei 8.009/90, advinda da medida provisória nº143/90, apesar de estipular como impenhorável o imóvel residencial familiar, não respondendo por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza que tenha sido contraída, ressaltou em seu parágrafo terceiro a possibilidade de penhora do bem na hipótese de inadimplência relativa a taxas condominiais:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

- III - pelo credor de pensão alimentícia;
- IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;
- V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;
- VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.
- VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Do art. 3º, IV, da Lei do Bem de Família, extraiu Araken de Assis (2013, página 291) a seguinte interpretação:

Realmente, tornar a unidade autônoma impenhorável por dívidas contraídas pela necessidade de administrar o condomínio, apesar da lacunosa dicção do art. 3º, IV da Lei 8.009/90, implicaria transformar os demais condôminos em arrimo da moradia do inadimplente. Neste exagero incorreu, todavia a 4ª Turma do STJ. Em seguida, mudou a orientação admitindo a penhora. O argumento de que não cabe ao órgão jurisdicionado outorgar a interpretação extensiva à norma, além de não impugnar o fundamento da penhorabilidade, impediria, por exemplo, a tutela do devedor celibatário.

Constata-se, portanto, que a impenhorabilidade relativa do imóvel surgiu também como forma de proteger os demais condôminos daqueles que corroboram com a inadimplência, buscando reduzir as deficiências que um condomínio possuiria caso não houvesse um meio eficaz de haver o *quantum debeatur* oriundo do não pagamento das taxas relativas à uma unidade.

Ademais, a impenhorabilidade relativa prevista na Lei do Bem de Família para dívidas oriundas de imposto e taxa predial ou territorial também encontra respaldo no art. 649, §1º, do CPC, que dispõe ser impenhorabilidade não oponível à cobrança do crédito concedido para a aquisição do próprio bem, vindo a possibilitar, mais uma vez, a penhora do bem de família, independentemente da função que ela exerce como moradia dos inadimplentes.

O surgimento da Lei do Bem de Família, possibilitou a tão aclamada solução para o crescimento da inadimplência, posto que o condômino passou a sofrer o ônus de perder o próprio imóvel caso não honrasse com suas dívidas. Contudo, a mudança ocasionada não surtiu efeitos eficazes na prática, pois a penhora do imóvel é um processo bastante moroso e que encontra inúmeros obstáculos para sua execução.

Além disso, a penhora do bem imóvel deve ser considerada como *ultima ratio* para a aquisição do crédito, devendo antes, buscar o Estado os meios menos onerosos possíveis para o devedor e mais célere para o credor haver o *quantum* devido.

2.3 As Dívidas Condominiais na Esfera Judicial

Uma vez inadimplente, cabe ao síndico eleito em assembleia ou a quem este outorgar a responsabilidade, realizar as cobranças extrajudiciais e judiciais relativa àquela unidade. Inúmeras são as formas de buscar a adimplência, seja através de um acordo extrajudicial com o parcelamento do débito ou por meio da tutela jurisdicional do Estado, com a interposição de ações em Juizados Especiais que se resolvem de maneira mais célere, sem custas judiciais, nem honorários advocatícios, até mesmo a interposição de processo na Justiça Comum, por intermédio de advogados, havendo, inclusive, a possibilidade de condenação em honorários sucumbenciais.

Apesar da simplicidade de se interpor uma ação judicial visando o pagamento de tais débitos, bem como a certeza de uma sentença condenatória de obrigação de pagar, quando devidamente comprovada a inadimplência, as ações de cobranças de dívidas condominiais encontram sua maior barreira no procedimento de execução da sentença, posto que, quando o réu se abstém de colaborar com o devido processo legal, torna-o um procedimento lento e até mesmo infundável, prejudicando de maneira demasiada os demais comunheiros que tem que carregar nos ombros o peso da inadimplência.

Segundo Montenegro Filho (2011, p. 432):

(...) a execução (como ação ou como fase do processo de conhecimento) é instaurada em atenção ao credor, comprometendo-se o Estado com a sua plena satisfação, o que só é possível com a imposição de sacrifício de maior ou de menor estatura em detrimento do devedor, que recalcitrou em adimplir de forma espontânea a obrigação.

Assevera o Autor, ainda:

Não se poderia investir o devedor de prerrogativas máximas nesta fase processual, o que acarretaria no desequilíbrio manifesto entre as partes, infringindo o princípio da isonomia processual. Assim é que os mesmos direitos processuais conferidos ao credor também se dirigem ao réu, como garantia de que se manifestem sobre a avaliação do bem penhorado, de conhecer o dia e hora da realização da hasta pública etc.

Dessa forma, uma vez prolatada a sentença condenatória de obrigação de pagar as cotas condominiais em atraso, contra o condômino réu, este, muitas vezes, deixa de cumprir o disposto em sentença, ocasionando a fase de execução, que pode se estender ao longo do processo, seja pela escusa do réu em efetuar o adimplemento, pela ausência de bens a serem

penhorados em nome do demandado ou até mesmo pelo burocrático e vagaroso procedimento de penhora e avaliação do bem imóvel objeto da ação.

Registre-se, ainda, que o condômino devedor na mais das vezes usa das benesses da lei, relativas aos recursos cabíveis tanto na fase de conhecimento, quanto na fase de execução, suscitando, inclusive, o efeito suspensivo da sentença de mérito condenatório, corroborando ainda mais, com a lentidão do processo em curso.

É certo que o Código de Processo Civil Brasileiro, cuidou de estipular multa cominatória pelo descumprimento da sentença condenatória, é o que dispõe o art. 475-J do CPC:

Art. 475-J. Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso II, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação.

Conforme se pode depreender do artigo supracitado, oportuniza-se ao réu o pagamento de quantia certa ou fixada em liquidação sem a incidência de multa, no prazo de quinze dias a contar do trânsito em julgado da sentença. Além disso, possibilita-se com referido artigo, não só uma punição pecuniária pelo descumprimento, como também uma forma de compelir o réu à quitação do débito de maneira mais célere.

Contudo, o art. 475-J do CPC não consegue sozinho resolver a questão do cumprimento da sentença. Eis, portanto, que se inicia o processo de execução de sentença que, nas ações de cobrança de taxas condominiais, prejudicam em demasia os demais moradores da unidade predial, uma vez que, a depender do débito a ser exigido, tem-se que aumentar o valor das cotas ordinárias dos moradores adimplentes para poder manter o Condomínio economicamente.

Este reajuste necessário no valor das taxas condominiais, apesar de eivado de injustiça, por compelir os demais condôminos a efetuarem os pagamentos de quantias maiores, é necessário para a manutenção de todos os serviços coletivizados que possui o condomínio.

Destaca-se que, com o advento da Lei 8.009/90, ao estabelecer em seu art. 3º, no rol das exceções à impenhorabilidade do bem imóvel as cobranças de taxas e contribuições devidas em função de imóvel familiar, assim o fez juntamente com os créditos alimentares. Dessa forma, deve-se entender que ambos possuem o mesmo grau de relevância no que se

refere ao procedimento executivo, devendo ser intentados todos os meios possíveis e necessários para saldar a dívida.

A *contrario sensu*, boa parte da jurisprudência brasileira ainda trata as taxas condominiais como débitos comuns, desprovidos da devida importância dada com a Lei do Bem de Família, tendo como um dos grandes entraves o procedimento executivo.

Dessa forma, clamam-se novas formas de tornar eficaz a sentença condenatória da obrigação de pagar as referidas taxas, possibilitando que os efeitos da inadimplência sejam minorados para o Condomínio e menos gravosos para o réu inadimplente. Por outro lado, os entraves de natureza processual e procedimental no âmbito jurídico impossibilitam a execução da referida obrigação de pagar de maneira célere e eficaz, sem que haja a penhora do imóvel do devedor, tão onerosa quanto qualquer outra forma de execução. Eis, portanto, o que será discutido adiante: novas possibilidades de obter o *quantum debeatur* por meio da execução.

3 A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL E A PENHORA DE SALDOS DE SALÁRIOS E DEMAIS PROVENTOS

Iniciada a fase de execução, algumas providências devem ser tomadas, bem como algumas ressalvas devem ser seguidas. Inicialmente, deve o condomínio autor perseguir quais bens do executado poderão responder pelas dívidas existentes, a fim de que possam ser penhorados, posto que não são todos os bens do executado que respondem pela execução.

No que se refere a impenhorabilidade, há casos em que ela será absoluta, quando o bem não pode ser penhorado e, outras vezes, poderá ser relativa, possibilitando a penhora na execução de determinados créditos. É certo que, conforme visto anteriormente, nos termos do art. 3º, IV da lei 8.009/90, o bem imóvel condominial poderá ser penhorado nos casos de dívidas oriundas de cobrança de taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar, sendo, portanto, uma forma de impenhorabilidade relativa.

No entanto, o Código de Processo Civil Brasileiro, em seu art. 655, estabelece um rol de preferência da penhora, senão vejamos:

- Art. 655. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:
- I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
 - II - veículos de via terrestre;
 - III - bens móveis em geral;
 - IV - bens imóveis;
 - V - navios e aeronaves;
 - VI - ações e quotas de sociedades empresárias;

- VII - percentual do faturamento de empresa devedora;
- VIII - pedras e metais preciosos;
- IX - títulos da dívida pública da União, Estados e Distrito Federal com cotação em mercado;
- X - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
- XI - outros direitos

Conforme se pode depreender, a primeira forma de penhora a ser efetuada é em dinheiro, que poderá ser realizada pelo Poder Judiciário pelo convênio que possui com o Banco Central, o BACEN-JUD, a tão conhecida penhora *on line*. Tal forma de penhora é a mais célere e eficaz no que diz respeito à fase de execução, visto que em sendo a penhora frutífera, possivelmente o procedimento executivo pode chegar ao seu fim.

O termo possivelmente supracitado não fora posto em vão. Um dos entraves encontrados na fase de execução de dívidas condominiais é a impugnação ou embargos a execução, que visam opor a penhora efetuada, sob a mais comum das alegações de se tratar a quantia de salário ou proventos oriundos deste, os quais pelo art. 649, IV, do CPC, são considerados relativamente impenhoráveis.

Tal argumento de impenhorabilidade encontra respaldo no chamado *beneficium competentiae*, instituto do Direito Romano que estabelece a impenhorabilidade do estritamente necessário a sobrevivência do executado de sua família, com vistas a proteção de sua dignidade. Desta forma, parte da jurisprudência pátria entende serem as verbas salariais munidas de impenhorabilidade absoluta, é o que se depreende dos julgados abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE 30% DO SALÁRIO DO DEVEDOR. VERBA DE NATUREZA ALIMENTAR. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO DE INDEFERIMENTO MANTIDA. 1. "OS CRÉDITOS ORIUNDOS DE PENSÃO E DE SALÁRIO, SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS, COMO NA OBRIGAÇÃO ALIMENTAR, PODEM SER PENHORADOS PARA SATISFAZER AS NECESSIDADES DO ALIMENTANDO, CONFORME EXPRESSA PREVISÃO LEGAL DO § 2º, DO ARTIGO 649, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL" (REG. AC. 280233). 2. "O LEGISLADOR ASSEGURA A IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA DO SALÁRIO (ART. 649, IV, CPC), ASSIM, INVIÁVEL O DEFERIMENTO DE BLOQUEIO E PENHORA DE SALÁRIO, PROVENTOS E PENSÕES, AINDA QUE PARCIALMENTE." (AGI 2006 00 2 015270-3). 3. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ-DF - AGI: 20130020059769 DF 0006776-93.2013.8.07.0000, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA. Data de Julgamento: 12/06/2013, 5ª Turma Cível)

Assim também entende o Tribunal de Justiça de Minas Gerais em recente decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA SOBRE 30% DO SALÁRIO DO DEVEDOR - IMPOSSIBILIDADE - NATUREZA ALIMENTAR - IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA - ART. 649, INCISO IV, DO CPC - RECURSO DESPROVIDO. - O salário recebido pelos agravados reveste-se de natureza alimentar, e, portanto, nos termos do art. 649, inciso IV, do CPC, deve ser reconhecida sua impenhorabilidade, no todo ou em parte. - Recurso a que se nega provimento. (TJ-MG - AI: 10707040790024001 MG, Relator: Eduardo Mariné da Cunha, Data de Julgamento: 15/05/2014, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/05/2014)

Neste pórtico, percebe-se a persistência em considerar as verbas salariais como absolutamente impenhoráveis, contudo, em algumas situações, tal qual a das dívidas oriundas de taxas condominiais, o referido entendimento se apresenta defasado, clamando urgentemente por novos posicionamentos jurisprudenciais, que defendam o direito do credor de perceber os valores cobrados, principalmente quando se tratarem de dívidas de natureza *propter rem*. Urge-se pela possibilidade de penhorabilidade relativa dos saldos de salário e demais proventos.

Dinamarco (2009, p. 382), defende a necessidade de interpretação ética e teleológica das impenhorabilidades. Isto é, o disposto nos art. 649 e 650, do CPC deve ser posto de tal forma que respeite os direitos tanto do exequente, quanto do executado, em um equilíbrio entre os direitos contrapostos. Assim dispõe:

Legitimidade dessas normas e de sua aplicação está intimamente ligada a sua inserção em um plano de indispensável equilíbrio entre os valores de personalidade, inerentes a todos ser humano, e os da tutela jurisdicional prometida constitucionalmente, ambos dignos de maior realce na convivência social, mas nenhum deles capaz de conduzir à irracional aniquilação do outro

Ainda assevera:

A impenhorabilidade de certos bens associa-se à regra da menor onerosidade possível (CPC, art. 620), que repudia execuções portadoras de sacrifícios maiores que o necessário, mas tanto quanto ela, não é suficiente para converter-se em irracional obstáculo à efetivação de direitos.

Pode-se inferir, portanto, que em relação à penhora de saldos de salário e demais proventos, tal procedimento executivo deve ser realizado somente em parcela do quantum salarial, uma vez que se faz necessário resguardar o mínimo para a subsistência do executado e sua família, em respeito a sua dignidade. Por outro lado, deve-se primar na execução por dívidas condominiais, o direito do Condomínio credor, composto por vários condôminos

interessados na obtenção do crédito, para o benefício da coletividade que compõe tal unidade predial.

A defesa do direito fundamental do exequente em perceber os valores cobrados é feita pelo Doutrinador Didier Jr. (2013, p. 574):

[...] é possível mitigar essa regra de impenhorabilidade, se, no caso concreto, o valor recebido a título de verba alimentar (salário, rendimento de profissional liberal etc.) exceder consideravelmente o que se impõe para proteção do executado. É possível penhorar a parcela desse rendimento. Restringir a penhorabilidade de toda a “verba salarial”, mesmo quando a penhora de uma parcela desse monte não comprometa a manutenção do executado, é interpretação inconstitucional da regra, pois prestigia apenas o direito fundamental do executado, em detrimento do direito fundamental do exequente. (...) O raciocínio é bem simples: se o sujeito pode dispor de uma parcela de seu salário para contrair uma dívida, essa parcela salarial não pode ser considerada impenhorável.

Verifica-se que a própria doutrina do ordenamento processual civil pátrio já defende a possibilidade de penhora de saldos de salários, principalmente quando se tratam as dívidas existentes de natureza *propter rem*, as quais são, por serem de natureza real, é de competência do proprietário do bem, não existindo outro legitimado ativo que não o detentor daquela unidade condominial para responder pelas dívidas do referido patrimônio.

O entendimento de que se deve respeitar também o direito daqueles que possuem valores a receber do executado, já está sendo corretamente reconhecido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, o qual vem deferindo a penhora de 30% (trinta por cento) do salário, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA ON LINE. SISTEMA BACEN JUD. LEGALIDADE. Nos termos do artigo 655-A do CPC, “para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exeqüente, requisitará à autoridade supervisora do sistema bancário, preferencialmente por meio eletrônico, informações sobre a existência de ativos em nome do executado, podendo no mesmo ato determinar sua indisponibilidade, até o valor indicado na execução. Consiste o BACENJUD em um sistema de informática desenvolvido pelo Banco Central, o qual hoje possibilita aos magistrados darem efetividade ao artigo 655-A, solicitando, por meio eletrônico, informações acerca da movimentação financeira dos clientes das instituições financeiras e determinando, também por meio eletrônico, o bloqueio de contas-correntes ou qualquer conta de investimento. A absoluta impenhorabilidade da verba salarial do executado diz respeito à vedação de desconto em folha. Depositado em conta-corrente, não continua intangível, podendo ser objeto de penhora on line, sobretudo se inexistirem outros meios para a satisfação do crédito. Entender de modo diverso equivaleria a fomentar o enriquecimento ilícito do devedor. Contudo, a penhora integral de conta-salário mostra-se excessiva. Mais razoável é que a constrição recaia somente sobre o percentual de 30% (trinta por cento) dos valores decorrentes de salário, de forma a não acarretar onerosidade excessiva ao devedor, tampouco ofensa ao artigo 649, inciso IV, do Código de Processo Civil. Agravo

conhecido e não provido. (Processo nº 20090020042864 AGI, Relator ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, 6ª Turma Cível, julgado em 10/06/2009, DJ 17/06/2009 p. 84) (grifo do autor)

Da mesma forma, já entendeu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em recente decisão, de maneira análoga àquela também por ela proferida, no sentido de impenhorabilidade do salário:

DESCONTO EM CONTA-CORRENTE - QUANTIA PROVENIENTE DE SALÁRIO - PERCENTUAL DE 30%. A jurisprudência hodierna permite a penhora de 30% do salário do devedor para pagamento do débito, o que torna possível que o saldo existente na conta em que depositado o salário seja utilizado para amortização do débito. Deve-se, contudo, limitar o desconto em conta-corrente no patamar de trinta por cento dos rendimentos do correntista, sob pena de inviabilizar sua subsistência e de sua família. (TJ-MG - AC: 10342100091327001 MG, Relator: Pedro Bernardes, Data de Julgamento: 06/05/2014, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/05/2014)

Consoante se pode depreender, urge a necessidade de um posicionamento dos tribunais superiores em relação a questão da penhorabilidade de verbas salariais. Deve-se, principalmente, visualizar tal possibilidade sob a ótica das situações que envolvam dívidas condominiais, uma vez que estão intimamente ligadas à proteção de direitos não só do executado como também de todos aqueles que indiretamente representam o condomínio autor, é dizer, os demais comunheiros.

O que se deseja enfatizar é a contradição oriunda das alegações de impenhorabilidade do salário ainda muito deferida pelos Magistrados nas ações que envolvem dívidas condominiais. Se o próprio ordenamento jurídico assegura a penhorabilidade do bem imóvel, considerado bem de família e essencial para fins de moradia, no caso de inadimplemento, qual será a real razão de não ser possível penhorar o salário do condômino réu, quando é sua obrigação o pagamento das cotas condominiais mensais?

Ao responder o referido questionamento, deve-se inicialmente ressaltar que a penhora em questão não pode causar prejuízos irreparáveis ao sustento do credor, para isso, deve-se realizar uma análise do caso concreto, verificando as condições financeiras de cada devedor de uma ação de cobrança de cotas condominiais, em respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana. Sobre tal princípio, dispõe Lima (2011, p. 26 *apud* THEODORO JUNIOR, 2012):

“Não pode a execução ser utilizada como instrumento para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana”.

Enfatiza-se ainda que, uma vez sendo proprietário de uma unidade condominial se pressupõe, necessariamente, que o réu reserva uma parte de seus proventos para efetuar o pagamento das cotas ordinárias do Condomínio, pois, conforme defende o doutrinador Didier Jr. (2013, p. 671): “se o sujeito pode dispor de uma parcela de seu salário para contrair uma dívida, essa parcela salarial não pode ser considerada impenhorável”. Caso contrário, não haveria razão do proprietário inadimplente possuir o imóvel se não detém condições de arcar com suas despesas, podendo, inclusive, posteriormente, conforme assegura o texto legal, perdê-lo pelo não pagamento das dívidas.

Dessa forma, na espera de um posicionamento normativo e jurisprudencial consolidado, assecuratório dos direitos dos credores, os magistrados para o deferimento da penhorabilidade de parcela das verbas salariais, devem aplicar o princípio da ponderação, a partir da análise das circunstâncias do caso concreto, realizando assim, um controle difuso de constitucionalidade. Segundo Guerra (2003, p. 342 *apud* DIDIER Jr., 2013):

Somente o modelo dos direitos fundamentais pode fornecer um caminho seguro, que oriente e justifique o desenvolvimento judicial do direito, no qual o juiz ora deixe de aplicar normas (regras) expressamente postas, ora publique outras não expressamente positivadas, mas inseridas no âmbito de algum direito fundamental.

Sob esta ótica, deve-se priorizar o direito dos comunheiros, isto é, todos aqueles que arcam com parcelas cada vez maiores de suas cotas condominiais em virtude da inadimplência de alguns moradores. Ademais, a penhora do imóvel do réu, prejudicaria não só o mesmo, como também todos aqueles que com ele residem, desamparando o direito um grupo significativo de pessoas.

Outrossim, deve-se primar pelo disposto no art.655, do CPC, o qual dispõe de uma preferência na questão da penhorabilidade. Por conseguinte, a execução de dívidas condominiais não necessita obrigatoriamente atingir o imóvel do condômino devedor quando possível satisfazer o crédito de outra forma, respeitada a gradação de liquidez prevista no referido artigo. É também este o entendimento da Ministra Relatora Nancy Andrigli, no REsp 1.275.320-PR, julgado em 2/8/2012:

[...] Assim, encontrado saldo suficiente para o pagamento da dívida em conta corrente do executado, é cabível a penhora *on line*, sem que isso importe em violação ao princípio da menor onerosidade para o executado (art. 620 do CPC). Pelo contrário, a determinação de penhora *on line* representa observância ao princípio da primazia da tutela específica, segundo o qual a obrigação deve, sempre que possível, ser prestada como se tivesse havido adimplemento espontâneo. (AgRg no Ag 1.164.999-SP, DJe 16/10/2009; AgRg no Ag 1.325.638-MG, DJe 18/5/2012;

AgRg no Ag 1.257.879-SP, DJe 13/5/2011, e REsp 1.246.989-PR, DJe 15/3/2012. REsp 1.275.320-PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2/8/2012.)”

Conclui-se, portanto, que a penhora de parcela de verbas salariais, realizadas pelo convênio BACEN-JUD ou de outras formas, tal como o desconto mensal no contracheque do réu, tende a equilibrar a relação jurídica existente entre o condômino devedor e o Condomínio autor de maneira mais simples, célere e razoável. Isso possibilitará que o réu arque com os prejuízos causados em benefício daqueles que outrora tiveram que suprir financeiramente os efeitos da inadimplência daquela unidade condominial.

Contudo, tal procedimento, conforme visto, infelizmente ainda encontra óbice nos entendimentos jurisprudenciais denegatório de tal penhora, bem como, não há normas específicas regulamentando tal possibilidade, senão a Lei 8.009/90. Dessa forma, impõe-se, por ora, no procedimento aqui discutido, a penhora do imóvel do condômino inadimplente, que apesar dos entraves e desequilíbrios jurídico-sociais que acarretam, é a única forma jurisprudencialmente acatada nos casos de insolvência do condômino réu.

4 A POSSIBILIDADE DE USUFRUTO DO BEM IMÓVEL CONDOMINIAL

Apesar da penhorabilidade do bem imóvel familiar em caso de dívidas relativas ao próprio imóvel ser medida que se impõe no ordenamento jurídico brasileiro, deve-se primar sempre pela satisfação do crédito sob a ótica da menor onerosidade para o devedor. É o que aqui se defende. Eis que surge então, uma possibilidade de se efetivar o pagamento de dívidas condominiais, de maneira menos gravosa ao devedor e mais célere ao condomínio: o usufruto do bem imóvel.

A referida forma de satisfação do crédito, apesar de prevista no art. 647, IV, do CPC, capítulo IV, que versa sobre a execução por quantia certa contra devedor insolvente, é pouco utilizada na situação condominial aqui tratada. Dessa forma, pouco se discute acerca da possibilidade de usufruir o bem imóvel condominial com vistas a solver a dívida exequenda, mantendo, contudo, o domínio do executado sobre este bem, expropriando-se, tão somente dos frutos e rendimentos nele percebidos.

O amparo da lei sobre tal medida satisfativa do crédito é vasto. O art. 620, do CPC, por exemplo, determina que quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor. Outro artigo que contribui com tal ideia é o 612 do CPC, segundo o qual a execução realizar-se-á no interesse

do credor, que adquire pela penhora, o direito de preferência sobre o bem penhorado. De forma coerente com os artigos entende Didier Jr. (2013, p. 707):

Se o devedor dispõe de bens que produzem rendimentos, é preferível – por ser menos oneroso – que se atenda aos interesses do credor sem que o devedor seja despojado de sua propriedade. Em vez de ser expropriado o bem do devedor, basta que se atribuam ao credor, em caráter temporário, os rendimentos produzidos pelo bem. O devedor conservará, com essa restrição, o domínio do bem, que será restabelecido, em sua plenitude, quando da total satisfação do crédito. Assim, sem prejuízo para o credor, que irá receber o valor que lhe é devido, adota-se solução vantajosa para o devedor, impondo-lhe um menor sacrifício.

Insta esclarecer, que a nomenclatura usufruto utilizada no CPC, pouco se assemelha ao instituto do usufruto previsto no art. 1.390 do Código Civil Brasileiro, visto que, apesar de conceitualmente significar o direito de fruir uma coisa sem alterar-lhe a substância, na essência, são institutos distintos, pois a existência do usufruto civil não pressupõe a existência de dívidas do proprietário em relação ao usufrutuário. Por isso, muitos denominam o usufruto de bem imóvel previsto na subseção IV, do capítulo IV, do CPC, como usufruto forçado ou usufruto judicial.

Para que seja possível o usufruto judicial, é necessário, inicialmente o requerimento do credor, conforme art. 721, do CPC. Portanto, não se admite a faculdade do juiz conceder o usufruto judicial de ofício. A concessão de tal pedido, contudo, será ato discricionário do juiz, o qual deverá necessariamente analisar os pressupostos de efetividade da medida e menor onerosidade para o credor.

Neste pórtico, entende o doutrinador Araken de Assis (2013, página 924) que usufruto, em regra será sempre menos gravoso ao devedor, contudo esclarece a exceção quanto ao exorbitante valor da dívida e a duração do usufruto. É o que percebemos de seu entendimento infra:

Em princípio, o usufruto sempre é menos gravoso ao devedor. Entre perder a raiz (e os frutos), ou só os frutos, por certo período, o executado aderirá de bom grado à segunda hipótese. A única exceção concebível, a respeito, reside na longa duração do usufruto, calcada na exorbitante desproporcionalidade do valor do crédito, que subsiste à constituição da medida e os rendimentos dos bens penhorados. Tirando este caso, não há dúvida que o órgão judiciário reputará, em geral, o usufruto “menos gravoso ao executado”, como impõe o art. 716.

Portanto, reputando-se menos gravosa, o usufruto do bem imóvel será medida que poderá se impor por ocasião da execução das dívidas condominiais. Ademais, esclarece o

artigo 721, do CPC, que a concessão da medida é uma forma alternativa de se efetivar o crédito do credor de maneira mais célere quando da iminência de realização da praça, senão vejamos:

“Art. 721. É lícito ao credor, antes da realização da praça, requerer que lhe seja atribuído, em pagamento de crédito, o usufruto do imóvel penhorado”.

De maneira extensiva, entende Fredie Didier (2013, página 712) sobre a interpretação do art. 721 do CPC, de forma a possibilitar o requerimento do usufruto judicial pelo executado:

Conquanto o art. 721 do CPC refira-se apenas ao exequente, deve-se também aceitar o usufruto judicial a pedido do executado. Muito embora a letra do dispositivo atribua ao exequente a legitimidade para requerer o usufruto judicial, deve-se admitir, em respeito ao princípio da isonomia e ao princípio da menor onerosidade (CPC, art. 620), que o executado também a requeira, devendo o juiz deferi-la, desde que não haja prejuízo para o exequente ou desde que haja a concordância deste último.

Outrossim, é necessário advertir ser o usufruto forma distinta de pagamento à entrega de dinheiro e adjudicação, posto que esta se trata de dívida pro soluto, enquanto que aquela diz respeito à dívida pro solvendo, é dizer, que aos poucos vai sendo quitada. O usufruto do bem imóvel, contudo, se assemelha às referidas formas de pagamento ao possibilitar a mesma efetividade relacionada à satisfação do direito do credor, conforme ensina Bueno, (2014, p. 213):

O usufruto distingue-se das outras duas formas de pagamento, a entrega do dinheiro (art. 708, I) e a adjudicação (art. 708, II), porque o solvimento da dívida é gradativo e não imediato. Trata-se, com efeito, de modalidade *pro solvendo* de extinção da dívida e não *pro soluto*. Expropria-se não o bem penhorado (total ou parcialmente) mas, tão somente, seus frutos.

Salienta-se, contudo que o referido procedimento aqui discutido só pode ser efetivado no âmbito da Justiça Comum, pois conforme dispõe art. 722, do CPC, uma vez ouvido o executado em relação ao usufruto do bem imóvel, o juiz nomeará perito para avaliar os frutos e rendimentos do bem e calcular o tempo necessário para o pagamento da dívida.

Constata-se, portanto, que a existência de perito para tal fim só é possível no âmbito da Justiça Comum, uma vez que a existência de perícia infere a presença de uma causa da maior complexidade, não coadunando com o procedimento especial dos Juizados Especiais

Cíveis, que tratam de causas de menor complexidade, conforme dispõe art. 3º, caput, da lei 9.099/95.

Outra ressalva a ser feita, diz respeito a necessidade do proprietário da unidade condominial possuir outro imóvel para fins de moradia. Caso contrário, o usufruto judicial restaria prejudicado, uma vez que estaria eivado de desequilíbrio entre as partes, onerando em demasia o réu, que não terá outro local para residir caso o referido procedimento seja efetivado.

Uma vez decretado o usufruto, perderá o executado o direito de fruir do bem imóvel, até o término do período de usufruto judicial, subsistindo até a satisfação do crédito. O usufrutuário, por sua vez, terá o direito à posse, administrando, percebendo os frutos e conservando o imóvel condominial, com a finalidade maior de compensar financeiramente os meses de inadimplência do devedor.

Neste pórtico, claro se apresenta os benefícios desta possibilidade de solvência dos débitos condominiais para o condomínio credor. Não obstante, insta reiterar a importância dos pagamentos das dívidas condominiais da maneira mais célere possível, uma vez que com a inadimplência em números significativos serão os demais condôminos que irão arcar com as despesas do condômino inadimplente.

No que se refere ao posicionamento jurisprudencial brasileiro sobre este assunto, a situação é de escassa análise sobre a matéria, principalmente, sob a ótica dos prejuízos causados ao condomínio e seus moradores. Contudo, já existem tribunais deferindo a possibilidade de usufruto do bem imóvel condominial, consoante se verifica no julgado seguinte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - EXECUÇÃO - INEXISTÊNCIA DE BENS À PENHORA - USUFRUTO EM FAVOR DO CREDOR - Sendo a forma menos gravosa para o recebimento do crédito, a instituição do usufruto judicial é admissível. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 967865100 SP , Relator: Emanuel Oliveira, Data de Julgamento: 30/11/2005, 34ª Câmara do D.SÉTIMO Grupo (Ext. 2º TAC), Data de Publicação: 13/12/2005)

Sob este prisma, verifica-se também que a discussão sobre tal matéria merece importante destaque, embora ainda não devidamente dado, pois além de econômica e financeiramente viável para ambas as partes a resolução dos conflitos nesta oportunidade discutidos, o usufruto judicial salvaguarda o direito do proprietário de permanecer com seu imóvel apesar de todos os percalços oriundos das dívidas condominiais não pagas. Além

disso, evitaria os desgastes das partes na infundável execução de tais dividas, corroborando também com a economia processual e jurisdicional.

5 A PENHORA DE BENS MÓVEIS QUE GUARNECEM A RESIDÊNCIA FAMILIAR DO CONDÔMINO

Conforme fora explanado no primeiro capítulo do presente artigo, a lei 8.009/1990, também denominada Lei do Bem de Família, regulamentou em seu texto normativo as hipóteses de impenhorabilidade. Neste pórtico, inseriu dentro do referido rol, nos termos do art. 1º, parágrafo único os móveis que guarneçam a casa, desde que quitados.

Aliado à referida lei, o art. 649, do CPC, nos termos da nova redação dada pela lei 11.382/2006, ratifica o entendimento da Lei do bem de Família, definindo como absolutamente impenhoráveis os móveis, pertences e utilidades domésticas que guarneçam a residência do executado, salvo os de elevado valor ou que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida. Desta forma, nem todos os bens móveis de uma residência poderão ser penhorados, quando da ocorrência de um mandado de penhora e avaliação.

Pode-se inferir, portanto, que os textos normativos das leis supramencionadas restringiram as possibilidades de penhora de bens móveis, por meio de conceitos abertos, que implicam no surgimento de diversas e distintas jurisprudências a respeito do que pode ser considerado bem móvel penhorável e impenhorável e o chamado médio padrão de vida. O STJ, por exemplo, admite a penhora de bens móveis em duplicidade na residência do executado, indispensáveis à habitação, além daqueles usualmente mantidos em um lar comum, é o que se visualiza no Agravo Regimental a seguir:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. MÓVEIS QUE GUARNECEM A CASA EM DUPLICIDADE. BEM DE FAMÍLIA NÃO CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. I - A aferição da essencialidade do bem, para que seja considerado impenhorável, exigiria o reexame do conjunto fático exposto nos autos, o que é defeso ao Superior Tribunal de Justiça, nos termos da Súmula 07/STJ. II - Os bens encontrados em duplicidade na residência são penhoráveis de acordo com a jurisprudência do STJ. Agravo Regimental improvido. (STJ, AgRg no Ag 821452 / PR, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe 12/12/2008)

A referida impenhorabilidade estará também existente quando os bens móveis não forem considerados de natureza supérflua, luxuosa ou suntuosa:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. MÓVEIS QUE GUARNECEM RESIDÊNCIA (FORNO ELÉTRICO, FREEZER, VIDEOCASSETE, APARELHO DE AR CONDICIONADO E FORNO DE MICROONDAS). LEI 8.009/90. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Os eletrodomésticos que, a despeito de não serem indispensáveis, são usualmente mantidos em um imóvel residencial, não podem ser considerados de luxo ou suntuosos para fins de penhora. 2. Recurso especial a que se dá provimento. (STJ, REsp 488820 / SP, 1ª Turma, Relª. Minª. Denise Arruda, DJ 28/11/2005, p. 190)

Neste diapasão, não se admitem a penhora de eletrodomésticos considerados indispensáveis para uma residência ou que não sejam considerados luxuosos ou suntuosos. Esta dificuldade de definição a respeito dos bens móveis considerados impenhoráveis e o conceito de médio padrão de vida podem ser vislumbrados também na doutrina, tal qual se percebe com o entendimento de Assis (2013, p. 745), que assim considera:

Não constituem novidades, nem apresentam empecilhos reais na correta aplicação da regra. Por exemplo: o faqueiro de prata, antiguidade transmitida por gerações na família, objeto de devoção e uso nas datas magnas de celebração familiar, é penhorável. Também admite penhora a televisão de plasma, porque ultrapassa a necessidade de “um médio padrão de vida”. Idêntica condição ostenta a adega climatizada. Já a televisão colorida, outrora objeto de polêmica, o refrigerador e o fogão, porque bens comuns, mostram-se impenhoráveis.

Conforme, pode-se verificar, o entendimento acerca do significado de médio padrão de vida dá ensejo a diversas interpretações, as quais, sob ótica de Assis (2013), não estaria inserido neste rol uma adega climatizada. Portanto, em razão do sentido polissêmico da palavra, busca-se aqui discutir a possibilidade de penhora de bens móveis que guarneçam a residência do executado quando se tratarem de execução de dívidas de natureza condominial.

É certo que as dívidas condominiais, da forma como fartamente já fora exposta, importa na perda do próprio bem, por se tratar de obrigação de natureza real, que gravam a própria coisa. Busca-se neste referido contexto, consoante já explanado, defender novas formas de atenuar os efeitos do inadimplemento das dívidas condominiais sob o patrimônio do devedor e a maior celeridade na obtenção do crédito, por parte do credor, em respeito ao princípio da menor onerosidade da execução, proporcionalidade e adequação.

A menor onerosidade da execução possui amparo normativo no art. 620, do CPC, que assim estabelece: “Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor”. Sobre tal artigo pontifica Montenegro Filho (2011, p. 325):

O dispositivo analisado representa um *favor debitoris*, garantido que dentre várias formas possíveis de se operar o (natural) sacrifício do devedor que se prossiga pelo caminho menos tortuoso, que menos o traumatize. (...) Em todos eles, percebemos que o favor conferido ao devedor não pode prejudicar a plena satisfação do credor, reforçando a tese de que as atenções devem ser a ele voltadas, por ter sido injustiçado pela conduta unilateral do devedor de não adimplir a obrigação, no tempo e no modo devido.

Portanto, uma vez verificada a onerosidade que a perda de um imóvel possa vir a causar, urge a necessidade de se possibilitar novas formas de quitação dos débitos condominiais de maneira mais simples. É o que se pretende com a penhora dos móveis que guarnecem a residência do condômino.

Numa análise objetiva de tal assunto, pode-se perceber que a discussão sobre o médio padrão de vida exigido para que se possa efetuar a penhora de bens imóveis, perde sua importância diante do evidente risco do condômino devedor perder sua moradia, mesmo que esta seja seu único bem. Verifica-se, portanto, que independente do padrão de vida do condômino inadimplente, em respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana, será menos oneroso a perda de um bem móvel à unidade condominial que possui.

Aliado à dispensa da análise do médio padrão de vida, deve-se direcionar também a discussão deste assunto sob a ótica dos inúmeros problemas da inadimplência e seus efeitos, aos condôminos adimplentes, que arcam com as dívidas dos demais, para que possam ter seus direitos resguardados. Isso ocorre, devido a coletividade, em seu sentido mais amplo da palavra, ao invés provocar com a união, benefícios e facilidades ao acesso de determinados direitos, corrobora para a ampliação dos problemas, neste caso, relacionada à má distribuição das despesas comuns.

Eis, então um dos entraves de se viver em sociedade e, principalmente, sob o regime condominial, pois ao invés de a coletividade servir de amparo para a consolidação da união, acaba provocando as regalias de uns, sob o árduo trabalho de outros, num desequilíbrio incessante de direitos e obrigações.

Pelo até então exposto, verifica-se que a questão da impenhorabilidade de bens móveis, apesar de disposta no art. 649 do CPC e art. 1º parágrafo único da Lei 8.009/90, dá ensejo à análise do Magistrado ao caso concreto, realizando o chamado controle difuso de constitucionalidade, pelo que poderá deixar de aplicar determinadas normas em detrimento de outras não positivadas, mas inseridas no contexto de um direito fundamental. É o que se verifica, quando da inadimplência de um determinado condômino perante todos os que compõem o condomínio.

Salienta-se, contudo, que nos termos do princípio da proporcionalidade, o qual também merece guarida no estudo da tutela jurisdicional executiva condominial, deve-se sacrificar o mínimo possível os direitos de ambas as partes. Portanto, ao se efetivar a penhora de bens móveis que guarnecem a residência familiar do condômino, é de suma importância verificar o *quantum* devido, para fins de penhora de objetos com valores aproximados ao da dívida, evitando uma maior onerosidade para o executado.

Dessa forma, pugna-se por uma modificação do entendimento dos tribunais a respeito da impenhorabilidade de bens móveis quando se tratar de dívidas condominiais, sob a perspectiva de que não poderá o condômino réu se valer da própria torpeza, prejudicando os demais moradores financeiramente. É esta, a linha de pensamento já adotada pelo TRT da 5ª Região, no que diz respeito aos débitos de natureza alimentar, senão vejamos:

BENS QUE GUARNECEM A RESIDÊNCIA. IMPENHORABILIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. O vocábulo guarnecer é empregado pela Lei n. 8.009/90 com o sentido de prover a casa apenas dos móveis e equipamentos indispensáveis a torná-la uma habitação digna para a família, com o mínimo necessário para que a moradia não seja aviltante. Não se pode sacrificar um direito de natureza alimentar, como é o crédito trabalhista, em favor do simples conforto doméstico do executado, tendo em vista que a lei preserva a dignidade do devedor, e não o deleite. (TRT-5 - AP: 484006620025050016 BA 0048400-66.2002.5.05.0016, Relator: ELISA AMADO, 1ª. TURMA, Data de Publicação: DJ 14/11/2008).

Sob a mesma perspectiva entende o TRT da 1ª Região:

EMENTA: EXECUÇÃO. BENS MÓVEIS Suntuosos que guarnecem a residência do sócio da executada. Possibilidade de penhora. Não são impenhoráveis os bens móveis do executado, de elevado valor, que ultrapassam a necessidade comum, correspondente a um médio padrão de vida. Inteligência do art. 2º da Lei nº 8.009/90. (TRT-1 - AP: 00112006719935010431 RJ, Relator: Rildo Brito, Data de Julgamento: 26/05/2014, Terceira Turma, Data de Publicação: 06/06/2014)

Os referidos entendimentos jurisprudenciais são totalmente razoáveis frente à importância dos créditos de natureza alimentar, os quais, juntamente com as taxas condominiais, são considerados exceções à impenhorabilidade, tal qual dispõe a lei 8.009/90, advinda da medida provisória nº143/90.

Diante disso, defende-se a ideia de que a impenhorabilidade dos móveis que guarnecem a residência do devedor, nos termos da Lei do Bem de Família, deve ser entendida restritivamente, sob pena de inviabilizar a satisfação do direito material do credor, possuindo, por base, o princípio da efetividade do processo. Dessa forma, deve-se analisar o caso

concreto, para a averiguação de determinado bem se inserir no conceito de essencialidade adotado como norte para aferição da impenhorabilidade.

Apesar disso, ainda diverge a jurisprudência brasileira acerca do tema, uma vez que os Tribunais Regionais do Trabalho, ao tratarem de dívidas de natureza alimentar, que compõe a exceção de impenhorabilidade, entendem em muitos casos pelo deferimento da penhora dos bens móveis. O Superior Tribunal de Justiça, ao contrário, permanece imodificável sobre a referida questão em relação às dividas condominiais, matéria de sua competência, defendendo o ultrapassado entendimento de que são impenhoráveis todos os móveis guarnecedores de um imóvel de família, recaindo tal proteção não só sobre aqueles indispensáveis à uma residência, mas também sobre os usualmente mantidos em um lar comum.

Neste pórtico, diante das formas de execução de dívidas condominiais análogas à penhora do bem imóvel aqui apresentada, a penhora de bem móvel é a que mais necessita da tutela jurisdicional, posto que equivocam-se, ainda, os magistrados em concederem às dividas condominiais o mesmo tratamento dado aos demais débitos existentes, quando, na verdade, foram normativamente dispostos de maneira ímpar no rol das exceções à impenhorabilidade do bem de família previsto na Lei 8.009/90.

Diante do realce dado pela referida lei às dividas condominiais devem elas serem tratadas com a dita importância e, a penhora de bens móveis que guarneçam a residência é, neste aspecto, a forma menos onerosa e mais eficaz para solver as dívidas existentes em uma unidade condominial, importando na permanência do bem nas mãos de seu proprietário, quando de sua inadimplência.

6 CONCLUSÃO

Ante ao exposto, pode-se concluir que a execução de dívidas condominiais é matéria com muitos caminhos a se desbravar, pois entraves existem, principalmente, no que concerne ao olhar jurisprudencial pouco dado sobre tal questão.

Necessita, portanto, o referido tema ser mais discutido, ampliando-se a ótica da importância dada pela Lei 8.009/90 para as futuras decisões sobre tal matéria, pois envolvem direitos fundamentais de ambas as partes e que, quando sacrificados, independentemente do olhar que se direcionar os efeitos, é possível vislumbrar os prejuízos financeiros e também patrimoniais ocasionados.

Ademais, concluiu-se com o referido tema, que as dívidas condominiais transpassam as definições de um mero crédito a ser executado, para se tornarem uma forma de se exigir do condômino inadimplente aquilo que todos os demais tiveram que arcar financeiramente para manter o condomínio como um todo. Dentre as despesas que poderão estar inseridas nas taxas condominiais, podem-se citar custas com água, energia, salário dos funcionários, segurança, limpeza das áreas comuns etc. Dessa forma, o não pagamento da taxa por um condômino importa em dispêndios a mais para os demais moradores que acabam por sustentar determinada unidade condominial inadimplente e boa parte das despesas nela geradas.

No referido tema, verificou-se que a penhora de saldos de salários é medida razoável quando se trata de execução de dívidas condominiais, pois é menos onerosa ao devedor em termos de perda patrimonial, quando se verifica a possibilidade do próprio bem ser objeto da execução. Além disso, para o condomínio credor é a forma de quitação do débito mais célere, pois não envolve adjudicação de bem, nem qualquer outro procedimento judicial para seu provimento bastando tão somente a realização da penhora e a transferência do referido valor a uma conta judicial.

Igual benefício se verifica no usufruto de bem imóvel. Tal medida, evita do condômino de perder o próprio bem, mas tão somente a posse e, ainda assim, de maneira temporária em prol do condomínio, até que se possa reaver com os frutos e rendimentos do bem, a quantia devida pelo condômino inadimplente. Ressalta-se que o usufruto judicial só é possível quando o réu dispuser de outro bem para residir, caso contrário, restará prejudicado tal forma de solver o débito.

Noutro pórtico, discutiu-se também a penhora de bens móveis como forma menos onerosa de execução para o condômino réu, pois importa na perda de um determinado bem material, preservando o bem imóvel nas mãos do proprietário e saldando a dívida com mais celeridade.

Enfatizou-se ainda, a necessidade de discussão do referido tema sob um olhar mais atento dos órgãos jurisdicionais, pois está elencado na Lei 8.009/90 com a mesma importância das dívidas de natureza alimentar, os quais jurisprudencialmente são amplamente discutidos na jurisprudência, em especial quanto às formas de execução dos débitos.

Por fim, os magistrados ainda persistem na equiparação da dívida condominial aos débitos comuns de um credor contra seu devedor, o que não deve assim ser considerado, pois importam perda do bem imóvel familiar. Dessa forma, clama-se por uma melhor discussão sobre tal tema, possibilitando não só procedimentos executórios aqui discutidos, como também novos procedimentos que poderão surgir no desbravar de tal assunto pelos tribunais.

REFERÊNCIAS

- ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 18ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.
- BRASIL. **Constituição da República do Brasil**. Obra coletiva de autoria da Editora Revista dos Tribunais. 12 ed. Ver., ampl. E atual. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007;
- _____. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2002. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 25 set. 2014.
- _____. Lei nº 11.382 de 06 de Dezembro de 2006. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2006. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111382.htm>. Acesso em: 30 set. 2014.
- _____. Lei nº 5.869 de 11 de Janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1973. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm>. Acesso em: 25 set. 2014.
- _____. Lei nº 8.009 de 29 de Março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do Bem de Família. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1990. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm>. Acesso em: 25 set. 2014.
- _____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 821.452 -PR (206/02340-6)**. Agravante: Sônia Regina Ferreira de Souza. Agravado: Sociedade Bem aventurada Imelda. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Data de Julgamento: 18/11/2008. Publicado no DJ: 12/12/2008. Disponível em:
<<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2351754/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-821452-pr-2006-0223440-6/inteiro-teor-100841384>>. Acesso em: 02 set. 2014.
- _____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.275 – PR. (2011/0209290-0)**. Recorrente: Companhia de Habitação Popular de Curitiba Cohab/Curitiba. Recorrido: Conjunto Habitacional Gralha Azul II. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 02/08/2012. Publicado no DJU em 31/08/2012. Disponível em:
<<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/40120099/stj-31-08-2012-pg-552>>. Acesso em: 02 set. 2014.
- _____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 488.820 - SP (202/0162197-)**. Recorrente: Oscar Zaiden de Menezes Filho e outro. Recorrido: Fazenda do Estado de São Paulo. Relatora: Ministra Denise Arruda. Data de Julgamento: 08/11/2005. Publicado no DJ: 28/11/2005. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/60997/recurso-especial-resp-488820-sp-2002-0162197-7>>. Acesso em: 02 set. 2014.
- _____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Apelação Cível no Juizado Especial nº 2006 07 1 008383-4**. Apelante: José Araújo Da Costa. Apelado: Associação de Moradores da Chácara 91 (Condomínio Residencial Vista Verde). Relator: Gislene Pinheiro. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais. Data de Julgamento: 05/12/2006. Publicado no DJU: 09/03/2007. Disponível em <

df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2737788/apelacao-civel-no-juizado-especial-acj-20060710083834-df>. Acesso em: 31 ago.2014

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 10342100091327001**. Apelante: Banco do Brasil. Apelado: Vilmar Franco de Oliveira. Relator: Pedro Bernandes, 9ª Câmara Cível. Data de Julgamento: 06/05/2014. Publicado no DJE: 12/05/2014. Disponível em: <<http://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/120486425/apelacao-civel-ac-10342100091327001-mg/inteiro-teor-120486474>>. Acesso em: 02 set. 2014.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 967865100**. Agravante: Edifício Turmalina. Agravado: Aluisio Augusto. Relator: Emanuel Oliveira, 34 Câmara de Direito Privado. Data de Julgamento: 30/11/2005. Publicado no DJ: 13/12/2005. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7050105/agravo-de-instrumento-ai-967865100-sp/inteiro-teor-102262466>>. Acesso em: 02 set. 2014.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Agravo de Instrumento no processo de nº20090020042864**. Exequente: Sandra Pinho Bittencourt. Executada: Fernanda Ruzza. Relatora: Ana Maria Duarte Amarante Brito, 6ª Turma Cível. Data de Julgamento: 10/06/2009. Publicado no DJE: 17/06/2009. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/68259365/djpr-28-03-2014-pg-436/pdfView>>. Acesso em: 31 ago. 2014.

_____. Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região. **Agravo de Petição nº 00112006719935010431**. Agravante: Fernando Notari Neto. Agravado: Sindicato dos Trabalhadores na Indústria da Extração e do Refino de Sal de Cabo Frio e Companhia Salinas Perynas. Relator: Rildo Brito, 3ª Turma. Data de Julgamento: 26/05/2014. Publicado no DJ: 06/06/2014. Disponível em: <<http://trt-1.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122837254/agravo-de-peticao-ap-112006719935010431-rj>>. Acesso em: 01 out. 2014.

_____. Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região. **Agravo de Petição nº 00484-2002-016-05-00-5-AP**. Agravante: Durval Storino de Mattos Júnior. Agravado: MC1 Transportes de Valores e Seg. Ltda e outros (2). Relatora: Elisa Amado, 1ª Turma. Data de Julgamento: 10/11/2008. Publicado no DJ: 14/11/2008. Disponível em: <<http://trt-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7632384/agravo-de-peticao-ap-484006620025050016-ba-0048400-6620025050016/inteiro-teor-13206072>>. Acesso em: 01 out. 2014.

_____. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Apelação Cível nº 14290**. Apelante: Caixa Econômica Federal – CEF. Apelado: Condomínio Edifício Itamarati. Relator: Henrique Herkenhoff, 2º Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Data de Julgamento: 09/11/2010. Disponível em: <<http://trf-3.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17538904/apelacao-civel-ac-14290-sp-20076102014290-7-trf3>>. Acesso em: 31 ago. 2014.

BUENO, Cássio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil**, vol. 3. 7ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. **Curso de Direito Processual Civil**, vol. 5. 5ª ed. Salvador: Juspodivm, 2013.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**, vol. IV. 3ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

FILHO, Misael Montenegro. **Curso de Direito Processual Civil**. Vol. II. 7º Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2011.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, vol. II. 47ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.