

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Recurso re .
Tribunal STF

AÇÃO DE COBRANÇA — PENHORA DO IMÓVEL - QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- Quanto à alegada ofensa ao art. 657, CPC, falta ao recurso o requisito do prequestionamento uma vez não abordado o tema da devolução do direito de nomeação de bens ao credor, em face da omissão do devedor em fazê-lo. O acórdão fundou-se somente no princípio da menor onerosidade previsto no art. 620, CPC, sem adentrar a matéria tratada nesse dispositivo. - Incidente, destarte, o verbete sumular nº 282/STF. - Dispõe o art. 620, CPC: "Art. 620. Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor." - Conforme anotei em doutrina, "o artigo consagra o princípio segundo o qual toda execução deve ser econômica, o menos prejudicial possível" ("Código de Processo Civil Anotado", 6ª ed., Saraiva, 1996, pág. 437). - A propósito, a lição de PONTES DE MIRANDA: "1) Pluralidade de meios para execução. - Trata-se de regra jurídica de interpretação das leis e dos atos jurídicos. Portanto, há duas regras jurídicas no art. 620, conforme a origem da dúvida quanto ao modo de execução. Nos casos ocorrentes esse "favor debitoris" tem de ser tratado com a regra jurídica respectiva (...) 2) Critérios para a determinação pelo juiz. - O critério tem de basear-se em menor prejuízo para o devedor na dimensão econômica, jurídica, moral, ou outra. (...) O art. 620 não fala de "espécie de execução", mas sim de "modo de execução" ("Comentários ao Código de Processo Civil", tomo X, Forense, 1976, art. 620, pág. 40-42). - Não destoa a lição de MOACYR AMARAL SANTOS: "A realização dos atos de execução, quando de vários modos se possa efetuar, exige respeito ao princípio do "favor debitoris". Por outras palavras, cumpre ao juiz atender ao princípio que recomenda não se agrave a situação do devedor quando, no cumprimento de um ato executório, cujo objetivo é atingível por mais de um modo, se concretize aquele que é menos oneroso ao devedor. Ao princípio de que a execução se realiza em benefício do credor ("Código de Processo Civil", art. 612), interfere o princípio do benefício do devedor, o qual, não obstante constrangido a cumprir a obrigação, goza do benefício de satisfazê-la pelo modo menos oneroso." ("Primeiras Linhas de Direito Processual Civil", 3º vol., 14ª ed., Saraiva, 1994, nº 891, pág. 270). - Neste passo, é de considerar-se, de um lado, que a inadimplência das despesas de condomínio gera o efeito de repartir-se o prejuízo entre os donos comuns, dada a natureza da propriedade horizontal, que pressupõe a divisão dos encargos na proporção da cota-parte de cada condômino. Acresce que a cota fixada para cada proprietário tem relação direta com o volume das despesas gerais de manutenção do edifício, o que vale dizer que a inadimplência de um acarreta o prejuízo de todos. - De outro lado, porém, não pode o devedor ver-se onerado em excesso com a execução de seus débitos condominiais. No caso, pretende-se a penhora de todo o apartamento por causa do não pagamento das cotas referentes a um semestre. Em tese, não é razoável seja o devedor expropriado de seu imóvel para quitar apenas seis meses de despesas de condomínio. - Em face dessas duas situações, ambas ponderáveis juridicamente, apresentam especial relevância as peculiaridades da espécie. A devedora reconheceu a dívida e não contestou o feito, ao comparecer, pessoalmente e sem advogado, à audiência de conciliação. Ante a revelia, o Juiz acolheu a pretensão do credor e, transitada em julgado a sentença, a devedora foi citada pessoalmente para a execução, por meio de carta precatória enviada do Rio de Janeiro, sede do, para Teresópolis, RJ (fl.). Novamente não se manifestou a condômina. Ao indeferir a penhora sobre o apartamento, por sua vez, a Juíza de Primeiro Grau determinou ao exeqüente a indicação de outro bem, de valor compatível com a execução (fl.). - Como se viu, a aplicação do princípio de menor onerosidade ao devedor depende da

verificação de vários modos possíveis de se promover a execução, todos à disposição do credor, nos termos expressos do citado art. 620, primeira parte. Esses fatos estão a indicar que o indeferimento da penhora sobre o imóvel objeto da dívida poderia ensejar a frustração do processo executivo por falta de outros bens penhoráveis e também que o condomínio credor não dispõe de outros modos de satisfação de seu crédito, dada a dificuldade

EMENTA

O reconhecimento do débito pela condômina, sem contestar a ação, e a sua manifesta e prolongada inércia diante da citação para a execução da sentença, aliados à sua fixação em outro Município, a ensejar a frustração do processo executivo por falta de outros bens penhoráveis, não deixou ao credor outros meios de promover a execução senão mediante a penhora do imóvel objeto da cobrança. - O desnível entre os valores do bem penhorado e da execução, por si só, não onera injustificadamente o devedor, tendo em conta, inclusive, que, no caso de alienação do bem, a importância remanescente se reintegra ao patrimônio do devedor.