

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

APOSENTADORIA POR TEMPO DE SERVIÇO

Recurso

REsp 218.838

Tribunal

STJ

EXECUÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO — SE É POSSÍVEL SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE

RESUMO

- O desate da lide depende de saber se um imóvel, gravado com cláusula de inalienabilidade, pode ser objeto de penhora em ação de execução de quotas condominiais. - Em razão de as despesas condominiais caracterizarem-se como obrigação "propter rem", admitiu-se a incidência do gravame tanto em primeira, quanto em segunda instância. - As razões do recurso especial pretendem a reforma desse entendimento. - Sem razão. - Na lição de J. NASCIMENTO FRANCO "Por serem consideradas "propter rem", as despesas ensejam também a penhora da unidade autônoma devedora, mesmo quando gravada com as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade, porque é moralmente inadmissível que o condômino devedor fique na cômoda posição de não mais precisar pagar sua contribuição, que teria de ser assumida pelos outros condôminos... Efetivamente, chega a ser imoral a posição de alguns donos de apartamentos gravados pela cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade, quando comodamente deixam de pagar sua cota nas despesas de condomínio, na suposição falseada de que referidos vínculos imunizam sua propriedade da penhora. O condomínio em edifício constitui - conforme escrevemos noutra oportunidade - uma comunidade singular, em que a obrigação jurídica e moral de colaborar e participar é maior do que em qualquer outro agrupamento humano. Nessa comunidade habitacional não há espaço para nenhuma forma de individualismo ou parasitismo(...). Temerosos dos ônus processuais da sucumbência e de enfrentar a tese de impenhorabilidade do apartamento, alguns síndicos evitam a cobrança judicial, enquanto o devedor continua tranqüilamente utilizando todos os serviços de portaria, administração, vigilância, iluminação, elevadores, etc . Não há motivo algum para essa inatividade. Tais despesas destinam-se à conservação e utilização do edifício e, logo, de todas as unidades autônomas. Por isso, podem elas ser penhoradas em ação de cobrança de despesas de condomínio, porque as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade, assim como a instituição de um apartamento em bem de família, são inoponíveis ao condomínio, segundo entendimento assentado na jurisprudência..." ('Condomínio', Editora Revista dos Tribunais, 2ª edição, pág. 257/258). - Entendimento análogo foi adotado quando do julgamento do REsp nº 218.838, SP, da relatoria do eminente Ministro Aldir Passarinho Junior (DJU 15.10.01). - Portanto, a cláusula de inalienabilidade não impede a penhora do imóvel, e até a sua alienação judicial, em caso de execução de dívida oriunda da falta de pagamento de despesas condominiais, por se tratar de obrigação "propter rem". - Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial. Ac. de 08-11-2002 DJ de 16-12-2002, pág. 311 (Reg. nº 1999/0027113-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5901 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2004. Ano LVI. Nº 663

EMENTA

O imóvel, ainda que gravado com a cláusula de inalienabilidade, está sujeito à penhora na execução de crédito resultante da falta de pagamento de quotas condominiais.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais