

**EXECUÇÃO FUNDADA EM CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS****RESUMO**

- A despeito dos precedentes emanados desta C. Turma acerca da matéria (REsp's nos 52.156-4/SP e 82.563-RJ), penso que é caso de reformular-se a diretriz então traçada e conferir-se ao disposto no art. 3º, inc. IV, da Lei nº 8.009, de 20.03.90, uma interpretação compatível com a realidade dos dias atuais; que permita a preservação do condomínio e obste o enriquecimento indevido de uma das partes envolvidas. - Assim, na locução "taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar", empregada no referido inc. IV, devem entender-se co-mo abrangidas as despesas condominiais, conforme, aliás, teve ocasião de sustentar o ilustre Juiz singular na sentença de fls. ... "Em estudo publicado na Revista dos Tribunais (vol. 679), ERNESTO LIPPMAN conclui que a expressão 'contribuições devidas em função do imóvel familiar' abrange 'também as contribuições, que são pagas ao condomínio no caso de imóvel consistente em apartamento' (pág. 31). O nosso colendo Tribunal de Alçada, através de sua Quarta Câmara Civil, também posicionou-se no mesmo sentido, ao decidir, com o acerto de sempre, que, 'tendo em vista a preservação do interesse dos condôminos, possível a penhora do bem de família para garantir execução de despesas condominiais, incluindo-se estas dentre as exceções previstas no art. 3º da Lei 8.009/90' (RJTAMG, 54-55/93). Em seu voto, como Relator, o em. Juiz Célio César Paduani observou, com a sua conhecida acuidade, que 'não é justo que o proprietário de uma unidade deixe de participar do rateio de despesas comuns, fazendo com que os demais condôminos suportem a parte dos encargos que toca ao comunheiro inadimplente. O bem de família, nesta hipótese, deve responder por tais despesas, que são feitas em função do imóvel familiar e são imprescindíveis até mesmo para a preservação deste'" (fls. ...). - Nessa hipótese, portanto, para atender às despesas comuns de condomínio, ou seja, à cota-parte que cabe à unidade habitacional, o bem residencial da família é penhorável, de acordo com a ressalva inserta no art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990. - Atribui-se à indigitada expressão um alcance genérico, sem a conotação de caráter fiscal que qualifica, de forma restritiva, as demais ressalvas insertas no mesmo inciso IV. ALEXANDRE MARS CARNEIRO, Advogado no Rio de Janeiro, vincula tais contribuições condominiais às obrigações propter rem, observando mais que "como, pois, admitir-se, senão ab absurdo, que um condômino inadimplente não possa ser coartado a satisfazer sua co-participação nas despesas comuns, que resultam da interpenetração de direitos proporcionais e coexistentes, e tenham os demais condôminos, ad aeternum, que suportar esta desigualdade de conduta? Mutatis mutandis, ter-se-ia, por parte do condômino inadimplente, relapso, um enriquecimento sem justa causa e em prejuízo dos demais condôminos, a desigualar os direitos iguais de todos" (A Lei nº 8.009/90 e a penhorabilidade de unidade condominial familiar, in Rev. Forense, vol. 327, pág. 9). - Não se mostra equânime, efetivamente, que o devedor passe a usufruir do condomínio às custas dos demais condôminos, sem quaisquer ônus. Não há falar no caso, por conseguinte, em contrariedade ao preceito de lei federal apontado, nem tampouco em dissenso interpretativo, desde que os recorrentes se cingiram a transcrever o aresto paradigma tão-só por sua ementa, desconsiderando o estatuído nos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, § 2º, do RISTJ. - Ante o exposto, não conheço do recurso. - É como voto. Ac. de 24-11-1997 DJ de 09-03-1998 Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 107, julho de 1998, pág. 309 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

**EMENTA**

É passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes.

NOTA DA REDAÇÃO

RJ