



Arrecadação de condomínio pode ser penhorada para pagamento de dívida

16/09/2009

A penhora sobre parte da arrecadação de condomínio edificado para pagamento de dívida é possível, segundo decisão do Superior Tribunal de Justiça. A medida segue o entendimento da corte no que se refere à possibilidade de penhora sobre percentual do faturamento da empresa devedora, atualmente prevista no Código de Processo Civil, artigo 655, VII.

A ministra Nancy Andrichi, relatora do recurso, observou que, ainda que o condomínio não vise ao lucro, não pode ser tratado como simples estado de indivisão de bens. Para ela, “a arrecadação deve fazer frente a todas as obrigações” do condomínio. A ministra destacou que não cabe invocar o princípio da menor onerosidade ao devedor para alterar a ordem legal de penhora, esta, fixada conforme o interesse do credor e a conferir maior eficácia à execução.

No caso em análise, um condomínio do Rio de Janeiro queria ver reconhecida a possibilidade de, como executado, indicar à penhora crédito que possui frente ao próprio exequente, uma construtora. O juiz não atendeu ao pedido, mas determinou a penhora da renda do condomínio.

O condomínio apelou. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a penhora sobre a arrecadação. Para isso, estabeleceu a penhora de 10% sobre o valor mensal arrecadado pelo condomínio, sugerindo que ele constituísse cotas extras para o fim. O condomínio, então, recorreu ao STJ para que fosse considerada incabível a penhora sobre percentual de sua arrecadação mensal.

A 3ª Turma reconheceu a possibilidade de penhora de parte da arrecadação do condomínio, mas determinou a nomeação de depositário para fixar o percentual a ser penhorado mensalmente, que deverá ser submetido, ainda, à aprovação do juiz.

Para a ministra, somente o depositário, nomeado especificamente para o fim de verificar a real situação financeira do condomínio, é que terá condições de avaliar o percentual exato da arrecadação mensal que poderá ser dirigido ao pagamento da quantia. E, se for o caso, determinar a cobrança de contribuições extras aos condôminos. A ministra Nancy Andrichi advertiu que é preciso cuidado por parte do depositário para que o percentual fixado não inviabilize o próprio funcionamento do condomínio.

Penhora de mão própria

Ainda segunda a ministra, a garantia do juízo de execução com créditos oriundos de condenações impostas ao credor em outras ações envolvendo as partes, chamada de penhora de mão própria, está em primeiro lugar, juntamente com o depósito em dinheiro, na ordem de preferência para penhora, estabelecida em lei.

A relatora do recurso destacou que o crédito objeto de penhora de mão própria terá como resultado sua compensação automática com o débito em execução. Por isso, de acordo com ela,



não há como deixar de incluí-lo em primeiro lugar, tal qual o depósito em dinheiro, na ordem estabelecida pelo artigo 655 do Código de Processo Civil (CPC), já que segue o critério da liquidez.

Essa forma de garantia do juízo é mais eficaz e célere, pois se opera automaticamente, dispensando até mesmo a necessidade de conversão da moeda, o que resulta em economia processual e na duração menor do processo, além da realização da execução pelo modo menos gravoso para o devedor, de acordo com ministra.

A 3ª Turma, apesar de reconhecer a possibilidade de penhora de mão própria, no caso debatido, negou o pedido porque os créditos oferecidos à penhora pelo condomínio executado eram originários de condenação da construtora ao pagamento de honorários de sucumbência ao condomínio. Portanto, o condomínio não é o titular dos créditos indicados à penhora.

A ministra Nancy Andrichi concluiu que os honorários pertencem ao advogado da parte vencedora, sendo que não consta dos autos nenhuma concordância dos advogados do condomínio no sentido de que seus créditos sejam utilizados para garantia da execução. Por isso, nesta hipótese, é inviável a utilização dos créditos apontados como garantia do juízo. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Resp 829.583

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2009-set-16/arrecadacao-condominio-penhorada-pagamento-divida/>