



ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0004014-98.2010.815.2001.

ORIGEM: 2ª Vara Cível da Comarca da Capital.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

1º APELANTE: Aldomário Rodrigues.

ADVOGADO: Flávio Augusto Pereira.

2º APELANTE: Mantém Engenharia e Instalações Ltda. e Catarine Helena Limeira Pimentel.

ADVOGADO: Caroline Helena Limeira Pimentel Perrusi.

APELADOS: Os Apelantes.

EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO. CONDÔMINO PREJUDICADO. PENHORA SOBRE RECEITA DE CONDOMÍNIO. ACOLHIMENTO PARCIAL DOS EMBARGOS. APELAÇÃO DO EMBARGANTE. DÍVIDA DO CONDOMÍNIO. SUPOSTA IMPENHORABILIDADE DAS TAXAS CONDOMINIAIS. GARANTIA DA EXECUÇÃO. NÃO ENCONTRADOS OUTROS BENS PASSÍVEIS DE PENHORA. POSSIBILIDADE DO BLOQUEIO DA CONTA BANCÁRIA DO CONDOMÍNIO. LIMITAÇÃO. PRECEDENTES DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO. RECURSO ADESIVO DOS EMBARGADOS. FALTA DE RECOLHIMENTO DO PREPARO. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA APELAÇÃO DEFERINDO A GRATUIDADE JUDICIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO TÁCITO. BENEFÍCIO REQUERIDO NAS RAZÕES DO RECURSO. ERRO GROSSEIRO. PRECEDENTES DO STJ. INOBSERVÂNCIA DO ART. 6º DA LEI FEDERAL N.º 1.060/50. RECURSO NÃO CONHECIDO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. “É possível a penhora de taxas condominiais para a garantia de execução de dívida de condomínio, mormente quando não encontrados outros bens passíveis de penhora, após diligências nesse sentido” (TJMG; AGIN 1.0024.07.775406-7/0011; Belo Horizonte; Décima Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Alvimar de Ávila; Julg. 26/08/2009; DJEMG 14/09/2009).

2. “A penhora sobre o faturamento de condomínio deve ser aplicada de forma excepcional, em percentual que não inviabilize o seu funcionamento” (TJRS; AI 413521-20.2012.8.21.7000; Porto Alegre; Décima Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Ergio Roque Menine; Julg. 29/11/2012; DJERS 04/12/2012).

3. O pedido de assistência judiciária gratuita formulado no curso da ação deve ser deduzido em petição a ser autuada em separado e processada em apenso aos autos principais (art. 6º, da Lei 1.060/50), configurando erro grosseiro a proposição somente nas razões do apelo.

4. Para afastar a necessidade de recolhimento do preparo, a concessão da gratuidade deve preceder a interposição do recurso, não sendo possível o deferimento tácito.

5. Somente se admite a abertura de prazo ao recorrente na hipótese em que este efetua o preparo em valor inferior ao devido, situação que não se equipara à

completa ausência de recolhimento. Inteligência do art. 511, *caput* e § 2º, do Código de Processo Civil.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação Cível n.º 0004014-98.2010.815.2001, em que figuram como partes Aldomário Rodrigues, Mantém Engenharia e Instalações Ltda. e Catarine Helena Limeira Pimentel.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o voto do Relator, **em não conhecer do Recurso Adesivo, conhecer da Apelação e negar-lhe provimento.**

VOTO.

Aldomário Rodrigues interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca desta Capital, f. 42/45, nos autos dos Embargos de Terceiro por ele opostos em desfavor de **Mantém Engenharia e Instalações Ltda. e Catarine Helena Limeira Pimentel**, que acolheu parcialmente os Embargos, determinando a desconstituição da penhora realizada nos autos da Ação de Indenização ajuizada pelos Embargados em face do Condomínio Residencial Toulouse, em apenso, bem como a expedição de Mandado de Penhora das taxas condominiais no limite de 30% da receita mensal do Condomínio, até a quitação total do débito, ao fundamento de que é vedado o bloqueio nas contas particulares dos condôminos.

Em suas razões, f. 47/55, sustentou a impenhorabilidade das taxas condominiais, mesmo que em percentual mínimo, ao argumento de que constituem coisas comuns que são inalienáveis separadamente das coisas divisas.

Asseverou que o processo principal foi intentado contra um ente despersonalizado, antes da constituição da personalidade jurídica do Condomínio, e se refere a problemas contratuais havidos na época da construção do edifício, não podendo, em seu entender, a obrigação constituída na Sentença executada no feito indenizatório recair sobre os atuais condôminos.

Pugnou pelo provimento do Apelo e a reforma parcial da Sentença, para que seja declarada a impenhorabilidade dos valores referentes às taxas condominiais e para que os atuais condôminos sejam eximidos da responsabilidade pelo cumprimento da Sentença no processo principal.

Contrarrazoando, f. 56/64, os Apelados aduziram que os proprietários de unidades condominiais podem ser responsabilizados pessoalmente pela conta de débitos do condomínio na proporção de suas cotas, se este não tiver fundos para quitar a dívida, independentemente de o condômino ter integrado o polo passivo da demanda ou não, segundo alegam, requerendo, ao final, o desprovimento da Apelação

Incontinenti, interpuseram **Recurso Adesivo**, f. 67/80, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade do Embargante e a inadequação da via eleita, ao

argumento de que, no caso dos autos, a penhora que se busca desconstituir recaiu sobre a conta bancária do Condomínio e não na conta pessoal do condômino, faltando-lhe a condição de proprietário ou possuidor do bem constricto, requisitos para se configurar como terceiro prejudicado.

No mérito, repisaram as razões expostas em suas Contrarrazões, especificamente no tocante à possibilidade de responsabilização dos condôminos pelas dívidas do condomínio, na proporção de suas cotas condominiais, pelo que requereram o provimento do Recurso, para que a Sentença seja reformada e os Embargos totalmente rejeitados.

Em suas Contrarrazões, f. 95/100, o Embargante recorrido sustentou sua legitimidade ativa, alegando que o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que em ações propostas contra o condomínio, o condômino, embora coproprietário, pode figurar como terceiro e apresentar Embargos como proprietário.

Quanto ao mérito, repetiu os argumentos esposados em seu Apelo, salientando a suposta impossibilidade de penhora das taxas condominiais, e pugnou pelo desprovimento do Recurso Adesivo.

A Procuradoria de Justiça ofertou Parecer, f. 105/108, opinando pelo desprovimento de ambos os Recursos, por entender que acertadamente decidiu o Juízo ao desconstituir a penhora e determinar a constrição das taxas condominiais.

É o Relatório.

A Apelação do Embargante é tempestiva e seu preparo dispensado, por ser beneficiário da gratuidade judiciária, pelo que, presentes os requisitos de admissibilidade, **dela conheço.**

O Recurso Adesivo interposto pelos Embargados também é tempestivo, contudo, o preparo não foi recolhido e os Recorrentes repisaram o requerimento de gratuidade judiciária que haviam formulado na Contestação, f. 31/39, sem observância da formalidade exigida pelo art. 6.º da Lei n.º 1.060/50¹, e que não foi apreciado pelo Juízo até a prolação da Sentença.

A gratuidade judiciária requerida em desconformidade com o referido dispositivo não tem o condão de dispensar o recorrente de demonstrar o recolhimento do preparo, inobservância qualificada pelo STJ como erro grosseiro, o que implica na deserção do Recurso².

1 Art. 6º. O pedido, quando formulado no curso da ação, não a suspenderá, podendo o juiz, em face das provas, conceder ou denegar de plano o benefício de assistência. A petição, neste caso, será autuada em separado, apensando-se os respectivos autos aos da causa principal, depois de resolvido o incidente.

2 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DO PREPARO DO RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. SÚMULA Nº 187/STJ. PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. INDEFERIMENTO NA ORIGEM. NECESSIDADE DE REITERAÇÃO. FORMULAÇÃO POR MEIO DE PETIÇÃO AVULSA OU PAGAMENTO DO PREPARO. 1. Esta Corte firmou entendimento de que, embora o pedido de assistência judiciária gratuita possa ser feito a qualquer tempo, quando a ação estiver em curso, o pedido deve ser

Ademais, a Corte Superior não admite o deferimento tácito da gratuidade³ e entende que, para afastar a obrigação de recolhimento do preparo, a concessão do benefício deve preceder a interposição do recurso, não surtindo efeitos retroativos⁴.

Considerando que ao recurso adesivo se aplicam as mesmas regras do recurso independente, quanto às condições de admissibilidade, preparo e julgamento no tribunal superior (art. 500, parágrafo único, CPC), **não conheço do Recurso Adesivo dos Embargados, ante a sua deserção.**

Passo à análise do mérito da Apelação.

formulado em petição avulsa, a qual será processada em apenso aos autos principais. Ressalte-se que constitui erro grosseiro a inobservância dessa formalidade, nos termos do art. 6º da Lei nº 1.060/1950. [...] (STJ, AgRg no AREsp 509.483/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cuêva, Terceira Turma, julgado em 06/11/2014, DJe 12/11/2014).

No mesmo sentido: AgRg no REsp 1169046/PR, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 04/11/2014, DJe 11/11/2014; STJ, AgRg no AREsp 553.273/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 04/11/2014, DJe 12/11/2014; AgRg no AREsp 559.442/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 04/11/2014, DJe 14/11/2014.

3 PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CARÁTER INFRINGENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. DESERÇÃO. OCORRÊNCIA. SÚMULA 187/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. [...] III. "Não se coaduna com o dever constitucional de fundamentação das decisões judiciais (art. 93, IX, da CF/88) a ilação de que a ausência de negativa do Tribunal de origem quanto ao pleito de Assistência Judiciária Gratuita implica deferimento tácito do pedido, em ordem a autorizar a interposição de recurso sem o correspondente preparo" (STJ, AgRg no AREsp 483.356/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 23/05/2014). IV. "Esta Corte firmou entendimento de que, embora o pedido de assistência judiciária gratuita possa ser feito a qualquer tempo, quando a ação estiver em curso, o pedido deve ser formulado em petição avulsa, a qual será processada em apenso aos autos principais. Ressalte-se que constitui erro grosseiro a não observância dessa formalidade, nos termos do art. 6º da Lei n. 1.060/50" (STJ, AgRg no AREsp 580.930/SC, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 05/12/2014). V. Na forma da jurisprudência do STJ, "a concessão do benefício da justiça gratuita não opera efeito retroativo, portanto, a sua concessão não dispensa o pagamento do preparo de recurso anteriormente interposto" (STJ, EDcl no AREsp 439.791/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 12/02/2014). VI. Embargos Declaratórios recebidos como Agravo Regimental, ao qual se nega provimento (STJ, EDcl no RMS 47.123/DF, Rel. Ministra Assesete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 14/04/2015, DJe 24/04/2015).

4 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. REQUERIMENTO NO CURSO DO PROCESSO. PETIÇÃO AVULSA. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE PREPARO. DESERÇÃO. 1. Nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte Superior, o pedido de justiça gratuita, quando se der no curso do processo, deve ser formulado por petição avulsa e apensado aos autos principais, em consonância com o disposto no art. 6º da Lei n. 1.060/50, sob pena de caracterizar a deserção do recurso especial e a aplicação da Súmula 187 STJ. Precedentes. 2. Ademais, a concessão da gratuidade deve preceder a interposição do recurso para fazer afastar a exigência de preparo. Do contrário, o recurso deve ser considerado deserto. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido (STJ, AgRg no AREsp 604.863/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/03/2015, DJe 26/03/2015).

Os presentes Embargos foram opostos em razão do Despacho proferido pelo Juízo nos autos da Ação de Indenização em apenso, f. 323-v daquele processo, que determinou a penhora on-line do valor condenatório exclusivamente na conta do Condomínio Residencial Toulouse.

Ao contrário do que alega o Apelante, não houve bloqueios nas contas pessoais dos condôminos, mas tão somente na conta bancária do Condomínio, na qual são depositadas as taxas condominiais.

A jurisprudência dos Tribunais de Justiça pátrios⁵ aponta para a possibilidade de penhora sobre as taxas condominiais para a garantia de execução de dívida de condomínio, mormente quando não encontrados outros bens passíveis de penhora, ao passo que, por ser o condomínio equiparado à pessoa jurídica, as taxas condominiais a ele devidas assemelham-se ao faturamento de uma empresa, sendo necessárias para a sua manutenção, pelo que a penhora deve ser limitada a um percentual de sua receita mensal, até a total quitação do débito.

In casu, o débito constante da Sentença exequenda perfaz a quantia de R\$ 132.646,19, pelo que, se mantida a ordem de penhora sobre esse valor, restará comprometida a subsistência do Condomínio, bem como o adimplemento das obrigações condominiais.

5 AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. **PENHORA SOBRE O FATURAMENTO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 20% QUE ATENTE AOS PRINCÍPIOS DA EXECUÇÃO.** 1. O fato de o condomínio ter cobrado uma taxa extra de elevado valor para financiar uma obra destinada a assegurar a higidez da construção não conduz, necessariamente, à conclusão de que o agravado não almeja regularizar seus débitos judiciais 2. **Se, por um lado, não se afigura razoável a penhora de 100% da arrecadação do condomínio agravante, por outro também não há porque liberar o valor total da penhora, em total desprestígio da efetividade da execução.** À vista desta contraposição de valores, afigura-se recomendável a manutenção da penhora sobre 20% da receita do condomínio recorrente, de forma a assegurar, minimamente, a satisfação do crédito executado. 3. Recurso provido. (TJPE; AI 0008376-39.2014.8.17.0000; Segunda Câmara Cível; Rel. Juiz Conv. Bartolomeu Bueno de Freitas Moraes; Julg. 15/01/2015; DJEPE 21/01/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. HONORÁRIOS DE PROFISSIONAIS LIBERAIS. I. **A penhora sobre o faturamento de condomínio deve ser aplicada de forma excepcional, em percentual que não inviabilize o seu funcionamento.** II. Nestes termos, no caso dos autos, imperativa a redução da penhora determinada em primeira instância, tendo em vista que, acaso mantida a penhora sobre a totalidade do faturamento do condomínio, tal situação, indubitavelmente, tornará inviável a habitação das unidades autônomas deram provimento ao recurso. Unânime. (TJRS; AI 413521-20.2012.8.21.7000; Porto Alegre; Décima Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Ergio Roque Menine; Julg. 29/11/2012; DJERS 04/12/2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO. **PENHORA SOBRE TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. LIMITAÇÃO. É possível a penhora de taxas condominiais para a garantia de execução de dívida de condomínio, mormente quando não encontrados outros bens passíveis de penhora, após diligências nesse sentido.** Contudo, por se tratar o condomínio de entidade equiparada à pessoa jurídica, entende-se que as taxas condominiais a ele devidas assemelham-se ao faturamento de uma empresa, sendo necessárias para a sua manutenção, pelo que a penhora deve ser limitada a 30% (trinta por cento) de sua receita mensal, até total quitação do débito. (TJMG; AGIN 1.0024.07.775406-7/0011; Belo Horizonte; Décima Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Alvimar de Ávila; Julg. 26/08/2009; DJEMG 14/09/2009)

Dessa forma, não merece reparos a Sentença que acolheu parcialmente os Embargos, não reconhecendo a impenhorabilidade das taxas condominiais, mas desconstituindo o bloqueio do montante condenatório, para fixar o percentual a ser descontado do faturamento mensal do Condomínio, eis que resguarda o seu funcionamento e manutenção.

A alegação de que a execução da Sentença no processo principal não deve recair sobre o Condomínio não merece digressão nesta oportunidade, haja vista que a questão já foi apreciada naquele feito, cuja decisão terminativa já transitou em julgado.

Posto isso, **conhecida a Apelação, nego-lhe provimento, e não conheço do Recurso Adesivo.**

É o voto.

Presidiu o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 19 de outubro de 2015, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, participando do julgamento, além deste Relator, o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva. Presente à sessão o Exm.º Procurador de Justiça Dr. José Raimundo de Lima.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator