



ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2009607-24.2014.815.0000.

ORIGEM: 2ª Vara da Comarca de Cabedelo.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

AGRAVANTE: Mário César Viana de Oliveira.

ADVOGADO: Fábio Brito Ferreira e Marcos Antônio Viana de O. Júnior.

AGRAVADO: Condomínio Residencial San Fernandes, representado por seu síndico Miguel Fernandes Nunes da Silva Júnior.

ADVOGADO: Luiz Rodrigo Pereira da Costa Carvalho.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. INEXISTÊNCIA DE BENS PENHORÁVEIS. PENHORA SOBRE A ARRECADAÇÃO MENSAL DE CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL A SER FIXADO POR DEPOSITÁRIO NOMEADO PELO JUÍZO, APÓS APRECIÇÃO DESTE. PENHORA *ON LINE*. LIBERAÇÃO DE VALOR. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTIMAÇÃO PARA IMPUGNAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.

1. É possível a penhora sobre a arrecadação mensal do condomínio, devendo para tanto serem cumpridas as formalidades instituídas pelo art. 655-A, § 3º, do CPC, nomeando um depositário, a quem incumbirá apresentar, para aprovação do Juiz, a forma de levantamento dos recursos e o esquema de pagamento do débito, cuidando inclusive para que o percentual fixado sobre a arrecadação mensal do condomínio não inviabilize o próprio funcionamento deste. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

2. Do auto de penhora e de avaliação será de imediato intimado o executado, na pessoa de seu advogado (arts. 236 e 237), ou, na falta deste, o seu representante legal, ou pessoalmente, por mandado ou pelo correio, podendo oferecer impugnação, querendo, no prazo de quinze dias. Art. 475-J, § 1º do Código de Processo Civil.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente ao Agravo de Instrumento n.º 2009607-24.2014.815.0000, em que figuram como Agravante Mário César Viana de Oliveira e como Agravado o Condomínio Residencial San Fernandes.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o voto do Relator, **dar provimento parcial ao Agravo de Instrumento.**

VOTO.

Mário César Viana de Oliveira interpôs Agravo de Instrumento contra a Decisão prolatada pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Cabedelo, f. 14, nos autos da Ação de Prestação de Contas por ele ajuizada em face do **Condomínio Residencial San Fernandes**, representado por seu síndico Miguel Fernandes Nunes da Silva

Júnior, que indeferiu o pedido de penhora de 30% sobre a receita bruta do Agravado, considerando a necessidade de nomeação de administrador judicial, nos termos dos artigos 719, 720 e 728, do CPC, e de liberação do valor bloqueado *online* nas contas correntes do executado, por não ter havido a integral garantia da lide e o início do prazo para oferecimento de impugnação.

Em suas razões, f. 04/08, alegou que em virtude da ausência de bens penhoráveis que garantam a execução, é lícita a penhora da receita mensal do Agravado, até a satisfação integral do crédito do exequente, e que a referida penhora não se constitui em uma forma de usufruto.

Requeru e teve indeferida a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, no mérito, pugnou pelo provimento do Recurso para que seja reformada a Decisão Agravada, autorizando a penhora de até 30% sobre a receita mensal do Agravado, até a quitação total da execução.

Intimado, f. 353, o Agravado não apresentou Contrarrazões, f. 359.

O Juízo informou a manutenção da Decisão guerreada, f. 356/357.

A Procuradoria de Justiça não opinou sobre o mérito recursal, f. 361/363.

É o Relatório.

Ainda que não objetive a obtenção de lucro, o condomínio tem aptidão para adquirir e exercer direitos e contrair obrigações com o fim de gerir um patrimônio comum, devendo realizar o seu mister com eficiência, objetivando sempre a preservação e o cumprimento dos direitos e deveres de condôminos e terceiros, devendo sua arrecadação fazer frente a todas as suas obrigações, ainda que, para tanto, tenha que instituir contribuições extraordinárias por parte dos condôminos.

O Agravante firmou com o Condomínio Residencial Porto Plata, que foi sucedido pelo Condomínio Residencial San Fernandes, contrato de adesão de compromisso de compra, venda e construção, da unidade 701, e, após pagar parte do valor contratado, deixou de realizá-lo, oportunidade em que o grupo condominial, através de leilão público, alienou a unidade residencial e deixou de prestar-lhe contas.

Ajuizada a ação de prestação de contas, o Juízo julgou-a procedente, condenando o Agravado a prestar as contas do valor da venda do apartamento prometido, o que não foi feito, motivo pelo qual o Juízo, em abril de 2011, homologou as contas apresentadas pelo Agravante no valor de R\$ 85.468,75.

As diligências que buscaram bens penhoráveis obtiveram êxito apenas quanto ao bloqueio *on line* do valor de R\$ 14.729,81, motivo pelo qual o Agravante requereu a penhora de 30% da receita bruta do condomínio Agravado até a quitação do débito.

O STJ¹ firmou o entendimento de aplicar ao condomínio a regra do art. 655,

¹ STJ - AgRg no REsp 686.968/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 25.04.2005; AgRg no Ag 570.268/SP, 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, DJ de 06.12.2004; e MC 7.038/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 03.11.2004.

VII, do CPC, que possibilita a penhora sobre “percentual do faturamento da empresa devedora”, como também o de que seja cumprida a exigência contida no art. 655-A, § 3º, do CPC, de nomeação de “depositário, com a atribuição de submeter à aprovação judicial a forma de efetivação da constrição, bem como de prestar contas mensalmente, entregando ao exeqüente as quantias recebidas, a fim de serem imputadas no pagamento da dívida”, depositário que, inclusive, após verificar a situação financeira do condomínio, deverá fixar um percentual sobre a arrecadação mensal deste que não inviabilize seu próprio funcionamento.

Correta a Decisão do Juízo em não liberar o valor bloqueado *on line* sem que seja realizada a prévia intimação do Agravado para apresentação de impugnação².

Posto isso, **conhecido o Agravo de Instrumento, dou-lhe provimento parcial para permitir que a penhora recaia sobre a arrecadação mensal do condomínio, cumpridas as formalidades dos arts. 655-A, § 3º, 719 e 720, do Código de Processo Civil.**

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

² Art. 475-J. Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso II, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação. (Incluído pela Lei nº 11.232, de 2005)

§ 1º Do auto de penhora e de avaliação será de imediato intimado o executado, na pessoa de seu advogado (arts. 236 e 237), ou, na falta deste, o seu representante legal, ou pessoalmente, por mandado ou pelo correio, podendo oferecer impugnação, querendo, no prazo de quinze dias. (Incluído pela Lei nº 11.232, de 2005)