



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0046277-48.2010.815.2001

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE : Condomínio do Edifício Eduardo Victor
ADVOGADO : Aleksandro de Almeida Cavalcante
APELADO : Eulitonio Candido Chaves
ADVOGADO : João Nunes de Castro Neto
ORIGEM : Juízo da 3ª Vara Cível da Capital
JUIZ : Miguel de Britto Lyra Filho

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DO DEVEDOR. PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. PRELIMINAR. DEFEITO DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. REJEITADA. PENHORA DE IMÓVEL POR COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE EXCESSO EM SEDE DE EMBARGOS. DESCABIMENTO. REFORMA DO DECISUM. PROVIMENTO DO APELO.

- A jurisprudência iterativa deste Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, a deficiência na representação processual do causídico subscritor do recurso de Apelação revela-se como vício sanável perante as instâncias ordinárias, devendo ser concedido prazo razoável para a regularização da representação processual.

- As cotas condominiais, porque decorrentes da conservação da coisa, situam-se como obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações reais, que passam a pesar sobre quem é o titular da coisa; se o direito real que a origina é transmitido, as obrigações o seguem, de modo que nada obsta que se volte a ação de cobrança dos encargos condominiais contra os proprietários. (RESP n.º 846.187/SP Min. Hélio Quaglia Barbosa).

- "A redução ou ampliação da penhora não podem ser objeto dos embargos à execução. Essas matérias devem ser debatidas e decididas

"após a avaliação", no processo de execução após o processamento dos embargos".

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **REJEITAR A PRELIMINAR DE FALTA DE REGULARIDADE PROCESSUAL** e, no mérito, **PROVER O RECURSO**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 118.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pelo Condomínio do Edifício Eduardo Victor contra a sentença (fls. 76/79) do Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Capital, que acolheu os presentes embargos, para declarar nula a penhora realizada nos autos da Ação de Execução, pelo excesso de penhora.

O Apelante requer a reforma da sentença vergastada, para que se julguem improcedentes os Embargos à Execução, aduzindo as seguintes questões: a exclusão da Sra. July Clay de Araújo Costa, tendo em vista o defeito de representação processual da mesma, a possibilidade de penhora em unidade condominial em razão de débito decorrente de inadimplemento de taxas condominiais e a inocorrência de excesso de execução.

Contrarrazões às fls. 94/97

A Procuradoria de Justiça, às fls. 102/108, opina pelo provimento do presente apelo.

É o Relatório.

VOTO

PRELIMINAR DE FALTA DE REGULARIDADE PROCESSUAL

No que se refere a exclusão da Sra. July Clay de Araújo Costa, tendo em vista o defeito de representação processual da mesma, constata-se que apesar dos Embargos do Devedor terem sido apresentados em nome de ambos os Apelados, na procuração de fl. 05, consta apenas o nome e a

assinatura do primeiro Apelado.

A representação processual é em um dos pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo e, por ser matéria de ordem pública, pode e deve ser apreciada de ofício pelo Juízo *ad quem*, a teor do disposto nos arts. 267, § 3º c/c 301, § 4º, ambos do Código de Processo Civil.

No caso em questão, não se pode estar em Juízo sem advogado habilitado legalmente constituído nos autos (art. 36 do CPC), salvo nas hipóteses em que a própria norma excepciona.

Contudo, a jurisprudência iterativa do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a deficiência na representação processual do causídico subscritor do recurso de Apelação revela-se como vício sanável perante as instâncias ordinárias, devendo ser concedido prazo razoável para a regularização da representação processual.

Nesse sentido, independentemente do despacho saneador, em sede de contrarrazões, o advogado juntou aos autos procuração assinada pela Sra. July Clay de Araújo Costa, o que supriu o vício de representação.

Pelo exposto, **rejeito a preliminar.**

MÉRITO

No que tange a penhorabilidade de unidade condominial em razão de inadimplemento de taxas condominiais, a jurisprudência é pacífica no sentido de afirmar que as taxas e contribuições de qualquer natureza, decorrentes do próprio imóvel, denominadas "*propter rem*", integram o exercício do domínio, sendo resultantes da utilização que fazem os proprietários dele, necessárias à sua conservação. O imóvel, por essa razão, responde por elas, ainda que seja o único e de residência da família, não sendo impenhorável, conforme preceito do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90.

Nesse sentido, colaciono entendimento jurisprudencial:

EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. PENHORA DE APARTAMENTO EM VIRTUDE DE DÍVIDAS REFERENTES ÀS TAXAS DE CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE A AÇÃO FOI PROMOVIDA CONTRA O ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E O EMBARGANTE NÃO INTEGROU O POLO PASSIVO DA AÇÃO DE COBRANÇA E EXECUÇÃO. AUTOR QUE É FILHO DO EMBARGADO E RECEBEU O IMÓVEL POR DOAÇÃO QUANDO AINDA ERA MENOR POR OCASIÃO DO DIVÓRCIO DOS GENITORES. IMÓVEL DOADO COM RESERVA DE USUFRUTO AO PROPRIETÁRIO ATÉ QUE O DONATÁRIO COMPLETASSE A MAIORIDADE. DOADOR/EXECUTADO QUE POSSUÍA A GUARDA DO EMBARGANTE. DÍVIDA CONTRAÍDA QUANDO O EMBARGANTE ERA MENOR E RESIDIA NO IMÓVEL COM SEU PAI QUE ERA USUFRUTUÁRIO. DEMANDA AJUIZADA CONTRA O PROPRIETÁRIO DO BEM APONTADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE CITAÇÃO DO DONATÁRIO A TEOR DO QUE DISPÕE O ARTIGO 42 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ADQUIRENTE/DONATÁRIO QUE RESPONDEM PELOS DÉBITOS ACUMULADOS PELO DOADOR/EXECUTADO. REGRA PREVISTA NO ARTIGO 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA CONDENATÓRIA QUE ESTENDE SEUS EFEITOS AOS ADQUIRENTES DA COISA LITIGIOSA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL PARA PAGAMENTO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **As cotas condominiais, porque decorrentes da conservação da coisa, situam-se como obrigações propter rem, ou seja, obrigações reais, que passam a pesar sobre quem é o titular da coisa; se o direito real que a origina é transmitido, as obrigações o seguem, de modo que nada obsta que se volte a ação de cobrança dos encargos condominiais contra os proprietários. (RESP n.º 846.187/SP Min. Hélio Quaglia Barbosa).** (TJ-SC - AC: 20140101453 SC 2014.010145-3 (Acórdão), Relator: Saul Steil, Data de Julgamento: 21/07/2014, Terceira Câmara de Direito Civil Julgado)

BEM DE FAMÍLIA - PENHORA - DESPESAS CONDOMINIAIS - ART. 3, IV, DA LEI 8009/90-TENDO EM VISTA A PRESERVAÇÃO DO INTERESSE DOS CONDÔMINOS, É POSSÍVEL A PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA PARA GARANTIR EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS, INCLUIDAS ESTAS DENTRE AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO ART. 3, IV, DA LEI 8009/90, SENDO CERTO QUE A EXPRESSÃO CONTRIBUIÇÕES

AS ALCANÇA, POIS É TECNICAMENTE INADEQUADA PARA DESIGNAR TAO-SOMENTE O TRIBUTOS CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA, PREVISTO NO ART. 145, III, DA CF. (TAMG - AC nº 0220266-8/00 - BH - 4ª C.C. - j. 28/08/1996 - Rel. Juiz CELIO CESAR PADUANI - v.u - RJTAMG 64/277).

Por fim, quanto a alegação de excesso de penhora, essa deve ser formulada nos autos da execução, nos termos do inc. I do art. 685 do CPC, e não em sede de embargos, como pretendeu o executado. Sobre a questão, eis o que dispõe a doutrina:

"A redução ou ampliação da penhora não podem ser objeto dos embargos à execução. Essas matérias devem ser debatidas e decididas "após a avaliação", no processo de execução após o processamento dos embargos. In "Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor. Theotonio Negrão, e outro, 39ª edição, comentário 1-A ao art. 685, pag. 850.

Nesse sentido:

"Embargos do devedor. Excesso de penhora. Alegação. Impossibilidade. Questão que deve ser decidida nos próprios autos da execução, após a avaliação dos bens (artigo 685 do Código de Processo Civil). Recurso a que se nega provimento." (AC nº. 0000369-73.2010.8.26.0218, 19ª Câmara de Direito Privado, Desembargador Relator Mauro Conti Machado, julgado em 04/07/2011 e publicado em 29/08/2011).

APELAÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE PENHORA. 1.Excesso de penhora. Arguição que não constitui matéria de embargos, podendo ser requerida a redução nos próprios autos executivos, depois de realizada a avaliação. Art. 685 do CPC. Precedentes. 2.Insurgência desarrazoada do embargante quanto ao valor do débito. Pretendendo o pagamento da dívida, desnecessário o envio dos autos ao Contador, visto que o credor acostou com a execução o cálculo discriminado das parcelas que se venceram após o acordo judicial e nenhum pagamento foi efetuado. Portanto, ao executado incumbia a apresentação de memória de cálculo para contrapor-se ao montante exigido, o que não fez. 3.Indeferimento do pleito de suspensão da exigibilidade dos ônus sucumbenciais impostos na sentença dos embargos. Embargante que não postulou a gratuidade da justiça na inicial dos embargos, não acostou comprovante de seus rendimentos e efetuou o preparo do apelo. Apelo do embargante improvido. (Apelação Cível Nº 70024269235,

Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Orlando Heemann Júnior, Julgado em 13/12/2012) (TJ-RS - AC: 70024269235 RS , Relator: Orlando Heemann Júnior, Data de Julgamento: 13/12/2012, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 21/01/2013, undefined)

Face ao exposto, **REJEITO A PRELIMINAR DE FALTA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL e, no mérito, PROVEJO O APELO**, para julgar improcedentes os Embargos do Devedor, invertendo o ônus de sucumbência

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, o Excelentíssimo Senhor Dr. **Ricardo Vital de Almeida** (Juiz convocado para substituir a Exma. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti) e o Excelentíssimo Senhor Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a douta representante do Ministério Público, Dra. **Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa**. Promotora de Justiça convocada.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 03 de março de 2015.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator