



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002428-57.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Encontro Valparaíso II**
 Requerido: **Hilton Geraldo de Andrade**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

HILTON GERALDO DE ANDRADE, qualificado na inicial, opôs Impugnação em face da penhora realizada em execução que lhe move CONDOMÍNIO ENCONTRA VALPARAÍSO II, penhora essa que, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 26.753 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, teria recaído sobre bem impenhorável, porquanto dito imóvel tratar-se-ia de bem de família, postulando, assim, o reconhecimento da impenhorabilidade bem, e pela concessão da gratuidade.

O credor manifestou-se alegando que o bem penhorado responde pela dívida de condomínio, cujo débito possui natureza propter rem, de modo a concluir pela improcedência do pedido.

É o relatório.

DECIDO.

A presente impugnação versa apenas sobre questões de direito, portanto, desnecessária a produção de outras provas, de modo que passo ao pronto julgamento da lide.

Não procede a alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto da constrição judicial ora atacada.

Em se tratando de dívida oriunda da cobrança de taxas de condomínio é aplicável à espécie, o disposto no art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8009/90, logo, não há que se falar em impenhorabilidade do bem de família, visto trata-se de norma de ordem pública.

A penhora realizada é, pois, válida.

Inviável, assim, que se afaste a incidência de disposição legal que, de forma expressa, reconhece a possibilidade de ter seu único imóvel penhorado nessas condições.

Nestes sentido decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça: "*CONDOMÍNIO. Ação de cobrança. A impenhorabilidade do bem de família não atinge créditos decorrentes de despesas condominiais, dada sua natureza propter rem. Desnecessidade de designação de audiência para tentativa de conciliação. Acordo que pode ser obtido a qualquer tempo. Sentença mantida. RECURSO NEGADO*". (Apelação nº 1005794-56.2013.8.26.0704 – 36ª Câmara de Direito Privado).

Outrossim, o reconhecimento da penhorabilidade do imóvel não fere o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, pelo contrário, coaduna-se com o mesmo, pois o pagamento da contribuição condominial, obrigação propter rem, é essencial para a conservação da propriedade, já que referido valor é utilizado pelo condomínio em favor do bem comum. Neste sentido decidiu o Supremo Tribunal Federal: "*RECURSO EXTRAORDINÁRIO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. DECORRÊNCIA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. 1. A relação*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

condominial é, tipicamente, relação de comunhão de escopo. O pagamento da contribuição condominial [obrigação propter rem] é essencial à conservação da propriedade, vale dizer, à garantia da subsistência individual e familiar --- a dignidade da pessoa humana. 2. Não há razão para, no caso, cogitar-se de impenhorabilidade. 3. Recurso extraordinário a que se nega provimento". RE 439.003-5/SP – Ministro Eros Grau.

Assim, afastada a tese de inconstitucionalidade, cumpre ter-se por regular a penhora, rejeitando-se a impugnação.

Litigou de má fé o executado, enquadrando-se na previsão do artigo 80, incisos I do atual CPC, devendo ser a conduta - que causa evidente desprestígio à Justiça – devidamente punida, com aplicação da multa prevista no artigo 81 do mesmo codex (art. 18, CPC anterior), além de suportar os ônus da sucumbência.

Sucumbente, deverá o impugnante arcar com honorários advocatícios que fixo em 10% (*dez por cento*) sobre o valor da dívida, atualizada, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a IMPUGNAÇÃO à Penhora reconhecendo a *litigância de má-fé* do executado para aplicar-lhe multa *de* 5% sobre o valor atualizado da dívida e condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, devidamente corrigidas a partir de cada desembolso, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (*dez por cento*) do valor atualizado da dívida, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 01 de julho de 2016.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**