



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEXTA CÂMARA CÍVEL**

Agravo de Instrumento nº 0012102-98.2013.8.19.0000

Agravante: **Wilkey de Oliveira Benevides**

Advogado: Doutor José Augusto Pires Rodrigues

Agravada: **Associação dos Proprietários do Loteamento Recanto de Olga Diuana Zacharias - Aprodz**

Advogado: Doutor Celso Fernandes de Briito

Relator: **Desembargador Nagib Slaibi**

ACÓRDÃO

Direito Imobiliário. Loteamento fechado. Condomínio de fato. Associação de moradores. Despesas comuns vencidas a partir de fevereiro de 1996. Cobrança em face de proprietário não associado. Possibilidade. Sentença de procedência. Aplicação da Súmula nº 79 deste Tribunal. Fase de cumprimento de sentença. Penhora de bem de família. Impossibilidade. Impugnação do devedor. Acolhimento.

"[...] Direito Civil. Associação de Moradores. Contribuição de Manutenção. Inadimplência. Condenação a pagamento. Execução. Penhora do Imóvel. Alegação de Impenhorabilidade com fundamento da condição de bem de família. Reconhecimento.

1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, [...]

2. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.

3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas. [...]

7. Ante o exposto, nega-se seguimento ao Recurso Especial. Brasília (DF), 23 de maio de 2013. MINISTRO SIDNEI BENETI Relator (Ministro SIDNEI BENETI, 03/06/2013)"

Nulidade da penhora e reconhecimento da prescrição das parcelas vencidas há mais de 03 (três) anos até a data da sentença. Prescrição intercorrente das prestações inadimplidas até março de 2006, ante a ausência de qualquer marco interruptivo da prescrição após a prolação da sentença.

Provimento do recurso para extinguir o processo, na forma do art. 269, IV, do CPC.

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em, por unanimidade, dar provimento ao recurso para declarar a nulidade da penhora e reconhecer a prescrição do débito, extinguindo o processo na forma do art. 269, IV, do CPC, nos termos do voto do Relator.



Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença que condenou o agravante ao pagamento de cotas condominiais para o custeio das despesas em área comum de loteamento do qual é titular de fração ideal.

vencidas a partir de fevereiro de 1996.

Alega o agravante que o imóvel penhorado foi adquirido juntamente com sua ex-esposa, com quem era casado sob o regime da comunhão de bens e que faleceu em 07 de agosto de 1987, deixando três filhos.

Assim, requer a nulidade do processo porque o espólio da sua falecida esposa não foi citado para integrar o feito na qualidade de litisconsorte necessário.

Postula, subsidiariamente, a nulidade da penhora por ter recaído sobre bem de família e sobre a totalidade do bem, quando deveria ter incidido apenas sobre o percentual de 50% pertencente ao agravante.

Afirma ainda que o Oficial de Justiça ao avaliar o imóvel, considerou apenas a sua parte externa, deixando de vistoria o seu interior, o que teria resultado em uma avaliação equivocada e destoante do real valor do imóvel, pois atribuiu ao bem a quantia de R\$ 65.000,00, preço que considera vil e muito destoante do real valor de mercado, como comprovou através das avaliações feitas por dois corretores nos valores de R\$ 160.000,00 e R\$ 125.000,00.

Alega também excesso na execução por fato superveniente à sentença, uma vez que na última assembléia da associação, realizada em 11 de junho de 2011, decidiu-se, por maioria de votos, que somente seriam cobradas dos proprietários inadimplentes as dívidas relativas aos últimos cinco anos. Assim requer a redução do valor do débito para a quantia de R\$ 9.229,88.

Contrarrazões pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Cuida-se de cobrança de cotas relativas a despesas de loteamento vencidas a partir de fevereiro de 1996.

A cobrança de despesas comuns para manutenção de loteamento encontra fundamento no princípio que veda o enriquecimento sem causa, não se equiparando tal débito à obrigação *propter rem* de natureza condominial.

Nesse sentido, foi publicada a Súmula nº 79 do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que assim diz:

*ASSOCIAÇÃO DE MORADORES
CONDOMÍNIO DE FATO
COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS
PRINCÍPIO DO NÃO-ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA*

"Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade



de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.”

Referência: Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na Apelação Cível n.º 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005– Votação: por maioria – Relator.

O agravante comprovou através da declaração de rendimentos que o imóvel penhorado para garantia do referido débito é o único que possui onde reside com sua família, sendo, portanto, bem de família e, portanto, impenhorável, uma vez que não excepcionado pela Lei 8.009/90 que, por se tratar de norma restritiva, não admite interpretação extensiva.

Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*RECURSO ESPECIAL Nº 1.374.805 - SP (2013/0046481-7)
RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ
ADVOGADOS : GLAUCIA REGINA LEVENDOSKI E OUTRO(S)
BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA
RECORRIDO : GILBERTO CAMILO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : MARISA FARIA MATHEY
ANTÔNIO RICARDO DA SILVA BARBOSA
GUSTAVO HENRIQUE DA SILVA OLIVEIRA
DECISÃO*

[...]

APELAÇÃO. INADMISSÍVEL A PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA PARA GARANTIR O PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. NATUREZA PESSOAL DA OBRIGAÇÃO.

1. Não é possível equiparar, para o fim de excepcionar a regra da impenhorabilidade do bem de família, as despesas condominiais à taxa de manutenção de loteamento, porquanto não se trata de obrigação propter rem. As obrigações propter rem decorrem da qualidade de proprietário que tem o devedor, porque a obrigação está ligada à coisa e não à pessoa. No caso dos autos, não é a propriedade do imóvel que gerou a obrigação, mas a prestação de serviços ao proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título, à vista do princípio que veda o enriquecimento sem causa. Cuida-se, à evidência, de obrigação de natureza pessoal.

2. Tratando-se de norma restritiva de direitos, não se admite interpretação extensiva do inciso IV, art. 3º, Lei nº 8.009/90, para admitir, também na execução de taxas de loteamento, a penhora do bem de família.

Recurso provido para confirmar a impenhorabilidade do bem de família do executado.

2.- A recorrente alega ofensa aos arts. 3º, IV, da Lei 8.009/90 e 1.715 do Novo Código Civil. Aponta divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que as taxas de manutenção de loteamento fechado devem ser comparadas às taxas condominiais, que tem natureza jurídica de obrigação propter rem, sendo cabível a penhora do imóvel (bem de família) para garantia do crédito executado.

3. - *Contra-arrazoado (e-STJ fls. 722/734), o Recurso Especial (e-STJ fls. 365/401) não foi admitido (e-STJ fls. 738/739), tendo provimento o Agravo de Instrumento 301.063/SP, para conversão neste Recurso Especial (e-ST fls. 786/787).*

É o relatório.

4.- *Em que pese a circunstância que assumiu especial relevo para a determinação de conversão do Agravo em Recurso Especial, deve o caso ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.*

5.- *Na origem, os Recorridos foram condenados, por sentença transitada em julgado, a pagar as taxas de manutenção do loteamento em que são titulares de uma unidade de terreno (Sentença fls. 66/69 e/STJ) .*

Em razão da condenação, a unidade imobiliária foi penhorada, tendo o Juízo singular ao analisar a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelos executados, declarado a impenhorabilidade do imóvel, cujo entendimento foi mantido pelo Tribunal de origem, nos termos lançados pelo voto condutor (e-STJ fls. 359):

(...)

O executado é proprietário do lote 40, quadra J, localizado no Residencial Vale da Santa Fé, administrado pela exequente (fls. 62).

Em princípio, o proprietário de lote de terreno não é condômino, porque não foi constituído um condomínio formal e definidos os lotes de terreno e áreas comuns. Cada proprietário tem um lote de terreno certo e localizado, que é tratado como propriedade exclusiva e servido por logradouros públicos.

Não se trata igualmente de condomínio pro diviso (que, como afirma SILVIO RODRIGUES, "se apresenta quando os condôminos, com a aprovação tácita recíproca, se instalam em parte da área comum e sobre ela exercem todos os atos de proprietário singular e com exclusão de seus consortes, como se já houvesse a gleba sido partilhada. Surge uma situação de fato que não corresponde a uma situação de direito" (Direito Civil, v. 5, 27ª ed., Saraiva, 2002, p. 197).

Assim, o proprietário do lote de terreno nestas circunstâncias não está sujeito ao pagamento de qualquer contribuição do regime condominial, porque a sua propriedade é exclusiva e não há partes comuns a justificar o rateio de despesas de conservação e manutenção. A cobrança de taxas em loteamento só pode encontrar fundamento no princípio que veda o enriquecimento sem causa, pois o proprietário do lote, ainda que não tivesse participado da entidade, se aproveita dos serviços e outras vantagens em comum.

Dessa forma, não há como atribuir à obrigação de contribuir com a manutenção e conservação do condomínio natureza propter rem, razão pela qual inviável a analogia com as despesas condominiais.

(...)

Ademais, tratando-se de norma restritiva de direitos, não se admite

interpretação extensiva do inciso IV, art. 3º, Lei nº 8.009/90, para admitir, também na execução de taxas de loteamento, a penhora do bem de família.

6.- Verifica-se, no caso, que o acórdão encontra-se alinhado com a jurisprudência desta Corte, ao entendimento de que as taxas de manutenção criadas por Associação de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a obrigação propter rem. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.

1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução.

2. O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito.

Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.

3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1.324.107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA,

julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012)

7.- Ante o exposto, nega-se seguimento ao Recurso Especial. Brasília (DF), 23 de maio de 2013. MINISTRO SIDNEI BENETI Relator (Ministro SIDNEI BENETI, 03/06/2013)

Assim, impõe-se declarar a nulidade da penhora, eis que incidente sobre bem de família.

O prazo prescricional para o exercício das pretensões de reparação civil e ressarcimento por enriquecimento sem causa foi reduzido pelo código Civil de 2002 para três anos.

Art. 206. Prescreve:

[...]

§ 3º Em 3 (três) anos:

[...]

IV – a pretensão de enriquecimento sem causa;

[...]

Considerando que a demanda foi ajuizada em 14 de março de 2006, conclui-se que as prestações anteriores a março de 2003 já se encontravam prescritas na data em que a ação foi distribuída.

Outra ponderação a ser feita é quanto à prescrição da pretensão de execução do julgado, a qual tem o mesmo prazo da pretensão de ajuizamento da ação de cobrança.

Embora não haja previsão expressa no Código de Processo Civil sobre a prescrição intercorrente, - como existe na Lei 6.830/80, que estabelece o procedimento para as execuções fiscais - a jurisprudência vem reconhecendo esta espécie de prescrição em outras execuções.

Entendimento em sentido contrário levaria à suspensão indefinida dos feitos, o que além de ir contra os princípios da celeridade e da razoável duração dos processos, tornaria imprescritível o débito, o que também é repellido pela Constituição de 1988, dita por Ulysses Guimarães, que rejeita o rigor da imprescritibilidade, admitindo-a somente para os ilícitos mencionados no art. 5º, XLII e XLIV.

Na mesma esteira o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL ORIUNDO DE MANDADO DE SEGURANÇA COLETIVO. SENTENÇA CONDENATÓRIA. VALORES PRETÉRITOS. PRESCRIÇÃO DA EXECUÇÃO. MESMO PRAZO PRESCRICIONAL APLICADO À PRETENSÃO. SÚMULA 150 DO STF. DECRETO 20.910/32. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. *O § 3o. do art. 1o. da Lei 5.021/66 (revogada pela Lei 12.016/09), a par de reconhecer o Mandado de Segurança como ação própria para corrigir ilegalidade ou abuso de poder cometidas no regime de remuneração dos Servidores Públicos, disciplinou seus efeitos patrimoniais pretéritos, que deverão ser pagos mediante execução, por se tratar de verdadeira condenação, aplicando-se, dessa forma, as restrições materiais ao seu uso, como sói ser a prescrição.*

2. ***Sob o ângulo do prazo prescricional, a ação de execução segue a sorte da ação de conhecimento, na forma prevista na Súmula 150 do Pretório Excelso, segundo a qual prescreve a execução no mesmo prazo de prescrição da ação.***

3. *O título executivo judicial é proveniente de pedido mandamental coletivo que postulava o pagamento, em trato sucessivo e mensal, aos integrantes da carreira de Policial Civil do ex-território do Acre, das gratificações previstas no art. 4o. da Lei 9.266/96, sujeito, portanto, ao prazo prescricional de 5 anos previsto no art 1o. do Decreto 20.910/32, contado a partir da data em que se tornou coisa julgada a decisão exequenda, ou seja, da data do ato ou fato demarcador da exigibilidade da obrigação.*

4. *Neste caso, transitada em julgado a decisão executada em 13.10.98 (fls. 53 do apenso), a execução somente foi iniciada em 19.12.2008 (fls. 01), de sorte que inegável a incidência da prescrição quinquenal.*

5. *É desinfluyente a assertiva de que não foi devidamente aplicada a causa suspensiva do prazo prescricional prevista no art. 4o. do Decreto-Federal*

20.910/32, uma vez que tal argumentação não foi levantada no momento oportuno, a dizer, na impugnação aos Embargos à Execução, configurando-se, dessa feita, inovação de defesa em sede de Agravo Regimental. Precedente.

6. *Agravo Regimental desprovido.*

(AgRg nos EmbExeMS 4.565/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 28/04/2010, REPDJe 26/05/2010, DJe 14/05/2010)

Portanto, considerando que após a sentença, proferida em 06 de novembro de 2006, incorreu qualquer causa que pudesse ter interrompido a prescrição, uma vez que a penhora efetivada foi declarada nula, impõe-se o reconhecimento da prescrição intercorrente das parcelas posteriores a março de 2003, uma vez que já decorrido lapso temporal superior a 03 (três) anos da data da sentença.

Ante tais considerações, o voto é no sentido de acolher o recurso para declarar a nulidade da penhora e a prescrição das prestações vencidas até novembro de 2006, julgando extinto o processo na forma do art. 269, IV, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2013.

Desembargador Nagib Slaibi
Relator