



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº 0032487-91.2018.8.19.0000

Agravante: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOMES FERREIRA

**Agravada: ESPÓLIO DE IVONE DOS SANTOS VILLELA
REP/P/INVENT/ JOSENETE PENHA SANTOS DE ALMEIDA**

Relator: Desembargador Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho

(Classificação: 03)

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Ação distribuída em face de Espólio cujo respectivo inventário não foi concluído. Citação ocorrida de forma regular no processo de conhecimento, na pessoa da inventariante e beneficiária do imóvel devedor. Processo que correu à revelia. Penhora realizada no curso do cumprimento de sentença, com diversas tentativas de intimação do Executado, ora Agravado, tanto na instância originária quanto na recursal. Imóvel objeto da cobrança que deve responder pelo débito, independentemente da conclusão do respectivo inventário. Paralisação do inventário por décadas que não pode gerar ônus ao credor, cuidando-se de Dívida *propter rem*, em um processo cujo devedor está nitidamente desinteressado na solução. Recurso provido.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão assim redigida:

“Chamo o feito à ordem. O imóvel penhorado carece de liquidez, visto que a parte autora não figura como proprietária do bem e sequer é detentora do direito e ação, mas sim seu falecido cônjuge, conforme afirma a fls. 312. Outrossim, consoante partilha amigável do inventário dos bens deixados pela finada IVONE DOS SANTOS VILLELA, o imóvel faz parte do quinhão hereditário que caberá à JOSENETE PENHA SANTOS DE ALMEIDA, conforme fls. 40. Contudo, o inventário está paralisado há anos, razão pela qual não foi prolatada sentença até o momento. Dessa forma, determino o cancelamento do registro de penhora outrora determinado, expedindo-se ofício ao RGI para tal fim. Ademais, como é cediço, existindo alternativas para a satisfação do crédito, deve-se optar pela menos gravosa ao devedor, com fundamento no princípio da menor onerosidade, disciplinado no artigo 829, §2º do NCPC. Ademais, deve a penhora observar, preferencialmente, a ordem estabelecida no artigo 835 do CPC. No presente caso, observo que o exequente pretende a penhora de imóvel do executado, sem, contudo, tenha tentado outras formas de constrição menos gravosas, como a penhora online. Portanto, DETERMINO O CANCELAMENTO DA PENHORA, por ora, do imóvel discriminado a fls. 220/221. Diga o exequente como pretende dar continuidade à presente execução,

observando os supracitados artigos 829, §2º e 835, ambos do NCPC. Expeça-se ofício ao RGI para determinar o cancelamento do registro de penhora anteriormente determinado”.

Em seu recurso, alega o Agravante que a parte executada foi regularmente citada nos autos do processo de conhecimento e deixou o processo correr à revelia. Afirma que no curso do cumprimento de sentença ninguém requereu a substituição do bem penhorado, que é o mesmo imóvel gerador do débito condominial. Afirma que o Juízo cancelou a penhora de ofício sob o fundamento de que a parte executada não é a proprietária do bem ou sequer a detentora do direito e ação sobre o imóvel. Diz que o detentor do direito e ação seria o falecido pai da inventariante do Espólio réu, que era casado pelo regime da comunhão universal de bens com sua mãe (Inventariada), e que a Inventariante seria a destinatária do imóvel, conforme termo de partilha anexado aos autos.

Instada a se manifestar, o Agravado não veio aos autos, conquanto tenha sido tentada a sua intimação por diversas vias.

É o breve relatório. Passo a decidir.

O recurso é tempestivo e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade, sendo cabível, na forma do art. 1.015, parágrafo único, do CPC.

Com a entrada em vigor do atual Código de Processo Civil em 18/03/2016, a jurisprudência - traço marcante do novo diploma - assume papel de protagonismo no processo civil brasileiro, vinculando juízes e Tribunais. O objetivo dessa importante inovação é assegurar previsibilidade, segurança jurídica, celeridade e tratamento igualitário ao jurisdicionado. Vale mencionar

que a nova lei se aplica imediatamente aos processos pendentes, em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada (art. 14 e 1046, CPC).

O eminente Ministro LUIZ FUX¹ - nome de referência no tema e presidente da Comissão de Juristas que concebeu o novo ordenamento - assim se manifestou sobre a importância dos precedentes no sistema:

“Essa tendência corrobora o que Giuseppe Chiovenda vaticinara no primeiro quartel do século passado, vale dizer, a evolução do processo civil restaria por unir as famílias do ‘civil law’ e do ‘common law’, permitindo uma interação capaz de institutos de um sistema serem úteis aos outros. Aliás, ao longo das últimas décadas, os sistemas romano-germânico e anglo-saxônico vêm se interpenetrando. Assim é que o Brasil, país de tradição legalista, propende cada vez mais para a utilização dos precedentes judiciais característicos do sistema anglo-saxônico, como regra apta a realizar a isonomia jurisdicional; ao passo que a Inglaterra, desde 1999, país de tradição nos precedentes, adotou um complexo Código de Processo Civil (Rules of Civil Procedure). Esses novéis e eficientes meios minudenciados no Código timbram a tendência que se seguiu no alcance da duração razoável dos processos no novel ordenamento proposto”.

Com efeito, o CPC autoriza o relator a julgar recursos de forma monocrática (art. 932), a exemplo do que ocorria no revogado CPC/73, desde que amparado em entendimento dos Tribunais Superiores e/ou do próprio

¹ in Novo Código de Processo Civil Temático; São Paulo; Editora Mackenzie; 2015; p. 19

Tribunal, seja para manter ou reformar a decisão recorrida. Essa técnica de julgamento otimiza sobremaneira a atividade jurisdicional, limitando à apreciação do órgão colegiado os temas de maior densidade jurídica, nos quais a jurisprudência ainda não se sedimentou. Com isso, prestigia-se o preceito constitucional que proclama a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (art. 5º, LXXVIII, CF). Por outro lado, se a parte considerar inapropriado o julgamento monocrático, poderá interpor o recurso cabível indicando, de forma especificada, que a decisão contraria a jurisprudência consolidada, ensejando, assim, a possibilidade de julgamento colegiado, sem risco de prejuízo.

Ademais, prevalece orientação no Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o julgamento unipessoal de recurso pelo relator, com amparo em jurisprudência dominante daquela Corte, como verificado na espécie, não constitui ofensa ao princípio da colegialidade, nos termos do artigo 932, IV e V, do CPC. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL.

1. NULIDADE PROCESSUAL. NÃO RECONHECIMENTO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

2. JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL OU DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL POR DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE. ART. 932, IV E V, DO CPC/2015. EVENTUAL VÍCIO NA DELIBERAÇÃO UNIPESSOAL É SANADO, MEDIANTE A APRECIÇÃO DA CONTROVÉRSIA PELO ÓRGÃO COLEGIADO, NO ÂMBITO DO AGRAVO INTERNO.

3. INOVAÇÃO DE TESE JURÍDICA NA SEARA DE

APELAÇÃO. VEDAÇÃO. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. PEDIDO DEDUZIDO NA PETIÇÃO INICIAL E NA APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL NÃO CARACTERIZADA.

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O sistema das nulidades processuais é informado pela máxima pas de nullité sans grief, segundo a qual não se decreta nulidade sem prejuízo.

2. A jurisprudência desta Casa dispõe no sentido de ser permitido ao relator decidir monocraticamente o recurso, quando amparado em jurisprudência dominante ou Súmula de Tribunal Superior, consoante exegese do art. 932, IV e V, do CPC/2015. Eventual mácula na deliberação unipessoal fica superada, em razão da apreciação da matéria pelo órgão colegiado na seara do agravo interno.

3. "Com a ressalva da exceção estabelecida no art. 517 do CPC/1973, é vedada a inovação de tese jurídica em sede de apelação. Os efeitos devolutivo e translativo não suprem eventual deficiência das razões recursais" (AgInt no AREsp 796.773/DF, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 13/9/2016, DJe 6/10/2016). No caso, o pedido de indenização pela fruição do imóvel não foi objeto de inovação recursal, uma vez que foi requerido na petição inicial e denegado na sentença, sendo legítima a insurgência deduzida, nesse sentido, na apelação.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp 1008073/MG, Rel. Ministro

MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA,
julgado em 03/08/2017, DJe 17/08/2017) - grifou-se.

Destaco o seguinte trecho dessa judiciosa decisão, que consagra o princípio da razoável duração do processo e efetividade da jurisdição:

“De outro modo, ressalte-se que o art. 932, IV e V, do Código de Processo Civil de 2015 permite ao relator decidir monocraticamente o recurso, quando amparado em jurisprudência dominante ou Súmula de Tribunal Superior.

Ainda que não se trate de jurisprudência dominante, no caso, nem de aplicação de súmula ou de entendimento firmado através do julgamento de recurso repetitivo, eventual mácula constante na decisão monocrática fica superada, mediante a apreciação da matéria pelo órgão colegiado no âmbito do agravo interno. Confirma-se o recente julgado da Terceira Turma deste Tribunal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA FUNDADA EM NOTA PROMISSÓRIA SEM FORÇA EXECUTIVA. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. CINCO ANOS. RECURSO REPETITIVO. VIOLAÇÃO AO ART. 557 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso que for contrário a jurisprudência dominante (arts. 557, caput e § 1º-A, do CPC/73; 932, IV, do CPC/2015). Ademais, eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em sede de

agravo interno. 2. A jurisprudência desta Corte, firmada em sede de recurso repetitivo, é no sentido de que o prazo prescricional para a ação de cobrança fundada em nota promissória sem força executiva é de cinco anos (art. 206, § 5º, I, do Código Civil). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 176.037/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 17/03/2017)”

Cuidando-se de processo que corre à revelia, é desnecessário prosseguir, neste recurso, com as tentativas de intimação da parte Agravada, que deixou de ingressar no processo originário quando teve oportunidade. Ademais, foram tentadas intimações por AR e por Oficial de Justiça, todas infrutíferas.

Com essas considerações, passo à análise do mérito recursal.

Merecendo prosperar o inconformismo do Agravante.

Cuidam os autos originários de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença.

A ação foi distribuída em face de Espólio cujo inventário não foi concluído, tendo ocorrido citação de forma regular no processo de conhecimento, na pessoa da Inventariante e beneficiária do imóvel devedor na partilha juntada aos autos do inventário.

O processo correu à revelia, culminando com sentença de procedência e posterior penhora do imóvel objeto dos débitos condominiais. A penhora foi realizada no curso do cumprimento de sentença, com diversas tentativas de intimação do Executado, ora Agravado, tanto na instância

originária quanto nesta instância.

Assim, considerando que o imóvel objeto da cobrança deve responder pelo débito (cuidando-se de dívida *propter rem*) independentemente da conclusão do respectivo inventário, tendo em vista, ainda, a paralisação do inventário por décadas, entendo que a penhora deva subsistir, porquanto a inércia em dar continuidade ao inventário não pode gerar ônus desnecessário ao credor condominial, mormente em se tratando de processo cujo devedor está nitidamente desinteressado na solução.

Segundo a jurisprudência já consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o adquirente como sobre o vendedor do imóvel, dependendo se o Condomínio teve ou não ciência da alienação, sendo prescindível o registro em cartório. Assim, com o mesmo fundamento jurídico, é também prescindível aguardar toda a cadeia sucessória para que o condomínio satisfaça o seu crédito em face da herdeira inventariante do espólio detentor do direito e ação sobre o imóvel.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PROMISSÁRIO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR.

- As despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliários o

contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação.

- Agravo não provido.

(STJ – TERCEIRA TURMA – AgRg 1227260/RS – Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI – Julgamento: 18/09/2011 – Dje 24/08/2011)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPROVIMENTO.

1 - As despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação.

2 - No caso dos autos, o Tribunal de origem não se manifestou quanto à ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel.

3 - Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1383143/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2013, DJe 05/09/2013)

TAXA DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONHECIMENTO PELO CONDOMÍNIO DA CESSÃO. PRECEDENTES DA CORTE.

1. A Segunda Seção assentou que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o

promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto (EREsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99).

2. No caso, havendo no acórdão recorrido informação de que o condomínio não tinha conhecimento da cessão, não há falar em ilegitimidade passiva. 3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 541.878/DF, Relator o eminente Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJ de 29.3.2004).

Ante o exposto, na forma do artigo 932, V, “a”, do CPC, dou provimento ao recurso para tornar sem efeito a decisão que determinou o cancelamento da penhora sobre o imóvel garantidor da dívida condominial objeto da presente demanda, localizado na Rua Djalma Ulrich, nº 163, sala 201.

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2019

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO
Desembargador Relator