

Apartamento pode ser penhorado para pagar condomínio

Imóvel residencial, ainda que considerado bem de família, é penhorável em caso de dívidas de condomínio ou tributos relativos a tais despesas. Com esse entendimento, a 3ª Câmara do Tribunal de Justiça de Goiás reformou a decisão da 6ª Vara Cível de Goiânia, que negou pedido de penhora de imóvel formulado pelo Condomínio Edifício Mirante do Bosque contra a moradora Flávia Cruz Tavares.

Na ação de cobrança, o condomínio alegou que as taxas condominiais referentes ao apartamento, que está em nome dos filhos menores de Flávia, estão vencidas desde maio de 2004. O valor da dívida ultrapassa R\$ 6 mil. A primeira instância negou o pedido com o argumento de cláusula restrita de impenhorabilidade vitalícia.

No Tribunal de Justiça, o relator, desembargador Rogério Arédio Ferreira, ponderou que a questão da dívida condominial tem natureza *propter rem* (que decorre da propriedade da coisa). “Embora não signifique dizer que o imóvel sobre cotas de condomínio esteja vinculado diretamente à dívida ou que haja algum direito de seqüela em favor do credor, pode-se fazer analogia às dívidas garantidas por garantias reais”, observou.

Aplicando a Lei 8.009/90 (que trata da impenhorabilidade do bem de família), o relator lembrou que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária trabalhista ou de outra natureza, exceto nos casos relativos à cobrança de impostos predial, territorial, taxas e contribuições devidas em função de imóvel familiar. “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita”, asseverou.

Leia a ementa do acórdão

Agravo de Instrumento. Dívida de Condomínio. Cláusula Restrita de Impenhorabilidade Vitalícia. Penhora. Execução que tem por objeto condenação ao pagamento de cotas condominiais. A penhora deve recair sobre o imóvel gerador da dívida, em face da natureza *propter rem* da obrigação. Tal circunstância afasta a regra geral e faz incidir a ressalva do art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90. Recurso conhecido e provido.

Agravo de Instrumento 59.488-9/180 (2007.04.413.560)

Date Created

11/04/2008