



É possível penhora de bem de família por dívida com condomínio

É possível a penhora do bem de família na hipótese de execução de dívida originária de despesas condominiais em que o devedor não indica outros bens à penhora ou não os possui. A decisão é da 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

O entendimento foi consolidado após a seção reconhecer a existência de erro de fato em ação rescisória que visava desconstituir decisão monocrática proferida pelo ministro Luis Felipe Salomão, a qual reconheceu em favor de ex-mulher — e atual companheira — a impenhorabilidade da totalidade de imóvel pertencente ao casal.

No caso julgado, um condomínio ajuizou em outubro de 2007 ação de cobrança em desfavor do ex-marido e atual companheiro da ré da ação rescisória, visando à cobrança de cotas condominiais. A sentença que julgou o pedido procedente foi mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em novembro de 2010, iniciou-se a fase de cumprimento de sentença, e o condomínio requereu a penhora do imóvel, sem sucesso pelo fato de a ex-mulher e meeira do executado ter interposto embargos de terceiros alegando a natureza familiar do bem. Os embargos foram julgados improcedentes, porém a decisão foi reformada no STJ, com posterior trânsito em julgado da decisão.

O condomínio então entrou com ação rescisória alegando manifesta violação a norma jurídica e erro de fato, pois a decisão rescindenda considerou não ter ocorrido a intimação pessoal da ré meeira acerca da penhora do imóvel. Houve voto-vista do ministro Luis Felipe Salomão.

Segundo o Código de Processo Civil, ocorre erro de fato quando a decisão rescindenda admite fato inexistente ou quando considera inexistente fato efetivamente ocorrido.

Em voto vencido, o ministro Salomão entendeu que a proteção do bem de família deve ser estendida à totalidade do imóvel, e que não houve erro de fato, pois a prova da intimação não estava no processo primitivo, só na rescisória.

“Realmente, há evidente incompatibilidade na alegação de erro de fato cuja prova está consubstanciada em documento novo apresentado apenas no âmbito da ação rescisória, considerando que, para que esteja configurada a hipótese do artigo 485, IX, do CPC, mostra-se imprescindível que a prova esteja nos autos do processo originário”, destacou o ministro.

Já o relator da rescisória, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, entendeu que, da análise dos autos originários, foi possível depreender que houve intimação pessoal da ré na execução, caracterizando erro de fato. Além disso, ele ressaltou o fato de que a embargante em nenhum momento se manifestou no curso da ação originária sobre eventual ausência de intimação.



Em relação à possibilidade de penhora, o ministro Sanseverino esclareceu que, no caso de despesa condominial, ainda que o imóvel seja bem de família, a hipótese é devidamente fundamentada na lei. A seção, por maioria, acompanhou o voto do relator.

Solidariedade

A ré também afirmou que sua meação deve ser protegida pelo fato de não ter mais vínculo com o ex-marido, por isso não deveria responder por dívida contraída exclusivamente por ele.

A alegação não foi acolhida pelo relator, que entendeu que a ré também é beneficiária de todos os serviços postos à disposição pelo condomínio, pois vive atualmente em regime de união estável com o ex-marido, e o imóvel até hoje serve à família.

“O fato de a obrigação decorrer do exercício do direito de propriedade e derivar da própria coisa implica o reconhecimento da existência de solidariedade entre os titulares do direito real de propriedade, pelo qual todos ficam obrigados pelas despesas da coisa. Assim, possuindo o imóvel mais de um titular do direito de propriedade, é direito do credor de obrigação propter rem demandar contra qualquer um dos proprietários, não se admitindo aos codevedores alegar ilegitimidade passiva”, afirmou o magistrado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

AR 5.931**Date Created**

05/06/2018