



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2024.0000597843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2122825-72.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM DAS PEDRAS, é agravado ASSISCON SERVIÇOS DE DIGITAÇÃO S/S LTDA-ME.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso e revogaram o efeito suspensivo outrora concedido. V.U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 1º de julho de 2024.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 33270

Agravo de Instrumento nº 2122825-72.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Parque Residencial Jardim das Pedras

Agravado: Assiscon Serviços de Digitação S/S Ltda-ME

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Rebeca Mendes Batista

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação à penhora. Insurgência do executado. Penhora no rosto dos autos que já foi objeto de análise por esta Colenda Câmara por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2266677-28.2022.8.26.0000. Penhora incidente sobre o fundo de reserva do condomínio executado. Possibilidade. Valor que não é irrisório. Previsão do artigo 836, CPC, referente aos custos da execução. Hipótese não contemplada pelo rol de impenhorabilidade absoluta do art. 833, do CPC. Ausência de norma proibitiva à constrição. Ademais, obrigação de o condomínio executado de manter fundo de reserva para despesas extraordinárias. Artigo 833, X, do CPC que visa à proteção de patrimônio mínimo para garantir a subsistência da pessoa física, e, não se aplica ao caso em análise. Decisão mantida. Recurso não provido. Efeito suspensivo revogado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, nos autos de execução de título extrajudicial, manteve a penhora sobre o fundo de reserva do condomínio executado (cópia da decisão às fls. 112/115).

Irresignado, agrava o executado. Faz, inicialmente, breve resumo da tramitação dos autos, ressaltando não possuir crédito disponível de fundo de reserva, o qual é utilizado para custear medidas básicas de conservação e segurança. Destaca, ainda, que o valor penhorado é insignificante em relação ao total da dívida exequenda, ressaltando ser insuficiente para cobrir os juros e a atualização monetária, de modo que a dívida, assim, tornar-se-á perpétua. Sustenta se tratar de dívida impagável, salientando que as penhoras realizadas até o momento são desproporcionais em referência ao valor da dívida. Defende que a execução deve seguir de maneira menos gravosa ao executado. Ressalta que a atualização mensal do débito ultrapassa trezentos e trinta mil reais, de modo a ser aplicável à hipótese o disposto no artigo 836 do Código de Processo Civil. Argumenta, ainda, que a manutenção da penhora inviabilizará a continuidade da manutenção da conservação e segurança do condomínio agravante. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, para afastar a penhora deferida relacionada ao fundo de reserva e a penhora no rosto dos autos dos processos relacionados às fls. 771/778 (fls. 01/15).

Deferido, em parte, o pedido de efeito suspensivo requerido (fls. 118/121).

Houve resposta (fls. 132/139).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, no que concerne à penhora no rosto de autos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

diversos, a questão foi objeto de análise por esta Colenda Câmara por ocasião do julgamento do agravo de instrumento de nº 2266677-28.2022.8.26.0000 no bojo do qual restou reconhecida a possibilidade da realização das referidas penhoras pelo venerando Acórdão naqueles autos proferido e contra o qual não houve interposição recursal, recaindo-se sobre a matéria o manto da preclusão.

Quanto à penhora determinada sobre o fundo de reserva do condomínio executado, melhor sorte não socorre o agravante.

Embora não se desconheça que o condomínio edilício é uma entidade sem fins lucrativos, cujas despesas para sua manutenção são custeadas por arrecadação mensal feita entre os seus condôminos, não se pode olvidar que o condomínio tem o dever legal de providenciar arrecadação extra para fazer frente às suas diversas despesas e ao pagamento de suas dívidas, por meio do “fundo de reserva”.

Por outro lado, tratando-se de execução que remonta ao ano de 2013, cumpria aos dirigentes do condomínio convocar os condôminos para ratearem seu pagamento, pois, do contrário, se acolhida a tese do agravante, a exequente jamais conseguirá ver a satisfação de seu crédito.

No mais, não cabe ao agravado invocar o princípio da menor onerosidade ao devedor.

Isso porque, embora a execução deva ocorrer de forma menos gravosa ao devedor, por inteligência do artigo 805 do Código de Processo Civil, é certo que na hipótese dos autos a execução se arrasta há anos sem que a exequente, cujo interesse norteia a execução, lograsse a satisfação de seu crédito.

E não há que se falar em valores irrisórios a embasar a aplicação do artigo 836 do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ora, nos termos do art. 789 do Código de Processo Civil o *devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.*

Nesse sentido, não há que se falar em impenhorabilidade dos valores considerados ínfimos frente ao valor total da execução, observando-se que os valores penhorados servirão para compor o montante do débito exequendo.

A esse respeito, alega o agravante que o valor penhorado não seria capaz sequer de fazer frente aos consectários legais mensalmente aplicados ao montante do débito, de modo que a execução se perpetuaria *ad aeternum*.

O argumento é de todo absurdo.

A uma porque, como bem observou a ilustre magistrada em primeiro grau, o acolhimento de tal tese defensiva prestigiaria a torpeza do agravante ao se furtar ao pagamento do débito, sendo cediço que a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza.

Não obstante, a vedação à penhora prevista no artigo 836 do Código de Processo Civil refere-se aos próprios custos da execução, seja com diligências de Oficial de Justiça, seja com honorários periciais etc. e não se relaciona aos consectários legais incidentes em razão da mora no adimplemento.

Convém, ainda, observar que a norma considera “*o custobenefício da execução*”, afinal, “*haveria toda a movimentação da máquina jurisdicional (oficial de justiça penhora e avalia e bem é alienado) para um resultado que não reverteria ao exequente, já que não seria sequer suficiente para o pagamento das custas*”. Assim, “[*s]e a penhora for em dinheiro (especialmente online), a rigor não incidiria este dispositivo, já que não haveria maiores custos com a diligência em si, nem haveria necessidade de alienação de bens*” (FERNANDO DA FONSECA GAJARODNI, LUIZ DELLORE, ANDRE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VASCONCELOS ROQUE e ZULMAR DUARTE DE OLIVEIRA JR.,
Comentários ao Código de Processo Civil, 5ª edição, pág. 1.879; grifei).

Neste sentido, ainda que o valor penhorado fosse reduzido, o que não é o caso dos autos, caso supere a quantia necessária para efetivação da medida, não há que se falar em aplicação do artigo 836 do diploma processual, o qual apenas veda que o valor necessário para efetivar a medida constritiva seja superior ao próprio benefício por ela gerado.

Ademais, a constrição não recaiu sobre nenhum dos bens absolutamente impenhoráveis indicados no artigo 833 do Código de Processo Civil, motivo pelo qual não se configura a impenhorabilidade, nem mesmo no limite de 40 salários-mínimos, com fundamento no inciso X, desse artigo.

É que, o limite impenhorável de 40 salários-mínimos aplica-se tão somente às contas bancárias de pessoas físicas, pois sua finalidade é a proteção da dignidade do devedor, possibilitando a reserva do mínimo para sua subsistência e de sua família.

Assim, a alegação de que os valores seriam utilizados para conservação e/ou manutenção do condomínio não obsta a penhora realizada.

No mais, é sedimentada a possibilidade de penhora sobre ativos financeiros de condomínio neste Egrégio Tribunal, incluindo sobre o fundo de reserva. Confira-se:

*Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença
– Penhora – Decisão que indefere o desbloqueio de
ativos financeiros existentes em conta bancária de
condomínio edilício – Insurgência do executado –
Rejeição – Ausência de vedação legal – Situação*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

não prevista pelo rol de impenhorabilidade absoluta do art. 833, do CPC – Correto o bloqueio de ativos financeiros existentes em conta bancária de condomínio diante da ausência de norma proibitiva – Irrelevância de que o valor seja destinado ao pagamento de salários de funcionários e de despesas essenciais – Dever do condomínio executado de manter fundo de reserva para despesas extraordinárias – Limite impenhorável de 40 salários mínimos (art. 833, X, CPC) que, em regra, não se aplica às contas bancárias de pessoas jurídicas – Inexistência de efetiva comprovação da situação excepcional a impor a liberação da quantia – Precedentes desta Corte – Decisão mantida. Negaram provimento ao recurso. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2033452-98.2022.8.26.0000, Relator: Des. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, julgado em 14/6/2022) (realces não originais).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Penhora de 30% do fundo de reserva e de 30% da arrecadação mensal do condomínio devedor – Insurgência do executado – Pretensão de redução do percentual fixado – Descabimento – Hipótese em que o executado não apresentou bens à penhora ou propiciou qualquer meio para pagamento do débito – Constrição que não destoa dos valores oferecidos para pagamento pelo próprio devedor em acordo descumprido – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2176285-81.2018.8.26.0000; Relator: Renato



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2018; Data de Registro: 27/09/2018)

De rigor, portanto, a manutenção da respeitável decisão recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, *nega-se provimento* ao recurso e revoga-se o efeito suspensivo outrora concedido.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora