

INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 26 – www.admnacional.com.br

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Atraso no pagamento de condomínio leva à penhora de bem de família

Alguns condôminos que, por razões várias, tornam-se inadimplentes, insistem na tese de que o imóvel de família (imóvel único) é impenhorável, no caso de ação de cobrança de cotas condominiais. Não é bem assim! Em recente decisão, a 19ª Câmara Cível do TJRS decidiu que imóvel de família deve ser penhorado por atraso no pagamento das cotas de condomínio. Para o Colegiado, a Lei nº 8.009/90, no seu artigo 3º, inciso IV, excepciona a impenhorabilidade para as hipóteses de débitos de taxas de condomínio em atraso, relativas ao imóvel.

Os autores da ação postularam a substituição do bem penhorado, bem como impugnam o cálculo e propõem acordo parcelado do débito. Alegam que o imóvel residencial da família é impenhorável, conforme dispõe a Lei 8.009/90. Além disso, afirmam excesso na execução, já que o débito importa em R\$ 5 mil e o bem é muito superior.

Para o relator do recurso, Desembargador Guinther Spode, a alegação sobre destino da família é totalmente descabida. "Se a família dos apelantes poderá ficar sem teto, tal decorreu

de seu reiterado inadimplemento. É responsabilidade dos apelantes proverem um teto adequado à sua família, implicando isto, por óbvio, o pagamento das cotas condominiais."

Segundo o magistrado, é certo que os condomínios não são entidades pias, não podendo absorver as despesas de condômino que não podem ou não querem pagar a sua parte no rateio. "Se um condômino não paga suas cotas condominiais, os demais é que terão de arcar com o peso do inadimplente." "Trata-se efetivamente de caso em que excepcionada a restrição à penhorabilidade, porquanto decorrente a dívida da própria unidade que buscam os apelantes resguardar", destacou.

Quanto à alegação de excesso de penhora, afirmou o magistrado, resta ela esvaziada quando se trata de execução de dívidas condominiais, pois é o próprio bem originador da dívida que responde por ela. O Desembargador concluiu que não se pode, por falta de amparo legal, impor à parte adversa o ônus de ter de receber de forma parcelada. "Ausente concordância expressa da parte, ao Judiciário é descabido prover desta forma."

Acompanharam o voto do relator os Desembargadores

Carlos Rafael dos Santos Júnior e Mário José Gomes Pereira. A sessão de julgamento ocorreu no dia 22/8/2006.

Publicado no Jornal do Estado, em 6/9/2006

FIQUE SABENDO...

Lei 8009 de 29 de março de 1990

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

.....

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

.....

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

BOA SEMANA!!