



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000322486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017079-45.2017.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante LARISSA INACIO FIEL DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITORIA III.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E NESTOR DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2019.

Tercio Pires
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto n. 7655 – 34ª Câmara de Direito Privado

Apelação n. 1017079-45.2017.8.26.0562

Origem: 9ª Vara Cível de Santos

Apelante: Larissa Inacio Fiel de Almeida

Apelado: Condomínio Edifício Vitória III

Juiz de Direito: Carlos Ortiz Gomes

Apelação cível. Embargos de terceiro. Ação de cobrança envolvendo despesas condominiais - cumprimento de sentença. Penhora e alienação do imóvel originador do débito. Transação, ainda na fase de conhecimento - descumprida - celebrada entre o condomínio e dois dos três coproprietários da coisa, anotado judicialmente homologada. Avença indene de vícios. Inadimplência incontroversa. Obrigação “propter rem”. Responsabilidade solidária dos coproprietários - faculdade do credor de demandar a integralidade da dívida frente a quaisquer deles. Indivisibilidade do imóvel a autorizar a penhora e a alienação judicial de sua integralidade. Sentença preservada. Recurso improvido.

Vistos.

Insurreição apresentada por Larissa Inacio Fiel de Almeida em recurso de apelação extraído destes autos de embargos de terceiro que aparelhara em face do Condomínio Edifício Vitória III; observa reclamar reforma a respeitável sentença em folhas 134/139 - que assentou a improcedência da inaugural; sustenta nulo o acordo celebrado nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais – processo nº 0033558-63.1999.8.26.0562 – aparelhada pelo condomínio-embargado em face dos então coproprietários do imóvel originador do débito - Humberto, Walter e Wilson – e assim porquanto (i) irregular a representação processual de Humberto, (ii) divergentes as assinaturas de Walter e Wilson, se em

comparação com as apostas no mandado de citação em fl. 22, bem como (iii) ausente o reconhecimento da firma dos contratantes; insurge-se, em vértice outro, contra a penhora e o leilão judicial da integralidade da coisa, salientando que a desistência da ação em relação a Humberto e Walter – falecidos dentro em o curso da demanda – implica na restrição dos atos constritivos ao quinhão do ainda demandado Wilson – 1/4; bate-se, demais, em derradeiro, pela nulidade da alienação à conta de sua não intimação para o ato.

Recurso tempestivo e sem preparo mercê da condição de beneficiária de gratuidade (fls. 109/110), registrada a oferta de contrarrazões (fls. 164/166).

É, em síntese, o necessário.

Cuidam-se de embargos de terceiro; extrai-se da inaugural que o condomínio-embargado, em 13/10/1999, ajuizara ação de cobrança envolvendo despesas condominiais em face de Humberto, Walter e Wilson – processo nº 0033558-63.1999.8.26.0562; noticiada pelo meirinho as citações de Walter e Wilson, bem como o falecimento de Humberto (fl. 22), e a notícia do condomínio de celebração de acordo com os chamados (fls. 24/25); homologada a transação, e a desistência da ação em relação a Humberto (fl. 39); descumprido o acordo, constringidos os quinhões pertencentes a Walter e Wilson sobre o imóvel originador do débito (fl. 45), intimados, pessoalmente, acerca da penhora, e o informe do falecimento de Walter (fl. 49); homologada, também no alusivo, a desistência, e a ordem para

que a penhora recaísse sobre a totalidade do imóvel, e isso ante a natureza “propter rem” da obrigação (fl. 79); avaliado o bem (fl. 97), e busca a embargante Larissa, filha e herdeira de Walter, a declaração de nulidade da demanda e a desconstituição da penhora sobre a totalidade da coisa, ou, alternativamente, a redução da constrição ao quinhão de Wilson.

Regularmente processado o feito, e assim emergiu editada a dispositiva da r. sentença guerreada: “Diante desse quadro, JULGO IMPROCEDENTES os embargos de terceiro, extinguindo o processo, com a resolução do mérito, ex vi do artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil. Casso a liminar concedida. Condene a parte requerente no pagamento das custas, despesas processuais e, bem assim, nos honorários advocatícios que arbitro 10% sobre o valor atualizado da causa (conforme o estabelecido na Súmula 14 do STJ), observando as diretrizes do art. 85, § 2º, incs. I, II, III e IV do Novo Código de Processo Civil. Quanto à(s) parte(s) beneficiária(s) da justiça gratuita, aplica-se o dispositivo do art. 98, § 3º, do Novo Código de Processo Civil, de modo que as verbas da sucumbência, nas quais foi(ram) condenada(s), somente serão exigíveis se houver alteração positiva e suficiente no(s) respectivo(s) patrimônio(s) nos próximos cinco anos . (...)”.

O inconformismo, “data venia”, não prospera; inconsistente a agitada nulidade do acordo celebrado entre o condomínio e os acionados Wilson e Walter nos autos da apontada ação de cobrança; as assinaturas por eles apostas no aludido

instrumento, embora desacompanhadas de reconhecimento cartorário, em muito se assemelham com aquelas lançadas no expediente em fl. 47, via do qual intimados pessoalmente a realizar o pagamento da dívida transacionada, sob pena de penhora; tampouco faz inquinar o pacto a asseverada irregularidade na representação de Humberto, eis que, ao lado de não integrar a avença, acabara excluído do processo principal à vista da desistência manifestada.

Não vinga, em vértice outro, a insurgência respeitante à ausência da participação dos coproprietários na demanda embargada; a uma porque, noticiados os passamentos de Humberto e Walter, e noticiara o cartório distribuidor, a tanto provocado, a inexistência de abertura de inventário/arrolamento em nome dos falecidos (fls. 35, 54 e 72); e a duas **porquanto a obrigação “propter rem” traz ínsita a responsabilidade solidária dos proprietários da coisa, e em consequência a faculdade do credor de demandar a integralidade da dívida frente a quaisquer deles - artigo 275 do Código Civil; veja-se, “mutatis mutandis”, na direção, precedente desta c. Corte:**

“CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Apelo da ré. Alegação de cerceamento de defesa por ausência de apreciação do pedido de denúncia da lide a terceiros locatários e ao coproprietário do imóvel gerador do débito condominial. Descabimento. Locação da unidade condominial a terceiros. Irrelevância, tendo em vista a natureza propter rem da obrigação de pagamento das despesas

condominiais. Copropriedade do imóvel. Irrelevância, pois há solidariedade passiva que possibilita a cobrança da dívida de qualquer dos proprietários, de modo que o litisconsórcio é apenas facultativo. Ausentes, portanto, os requisitos do art. 70 do CPC/73 (art. 125 do CPC/2015), a não se justificar o deferimento do pedido de denunciação da lide formulada pela ré. Ausência de requerimento de chamamento ao processo. Cerceamento de defesa afastado. Erro material quanto ao termo inicial dos juros de mora, que se corrige de ofício. Sentença que aplicou os juros em duplicidade. Juros de mora que devem incidir apenas uma vez, a partir de cada vencimento. Apelo improvido, com observação.” (29ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1073650-69.2014.8.26.0100, Rel. Des. Carlos Dias, j. 21/09/2016)

Tem-se, ainda, acertada a penhora da integralidade da coisa; assim dada a sua indivisibilidade, reservado, decerto, aos coproprietários que não integraram o processo, o direito de reclamar sua quota-parte da eventual sobra do produto da alienação; confira-se, nesse sentido, precedente desta c. Corte:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLEITO DE PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE, AINDA QUE OS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL NÃO TENHAM SIDO PARTE NO PROCESSO. RECURSO PROVIDO. Tratando-se de obrigação "propter rem", torna-se perfeitamente possível a incidência sobre a totalidade do bem, ainda que a ação tenha sido proposta apenas em relação a dois dos coproprietários, pois todos são obrigados pela

totalidade da dívida, que é indivisível. Segundo a disciplina do artigo 843 do CPC, sendo indivisível o bem, a penhora deve recair sobre a totalidade, cabendo ao condômino alheio à execução o direito de haver a respectiva quota-parte no produto da alienação judicial.” (31ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2270763-81.2018.8.26.0000, Rel. Des. Antonio Rigolin, j. 26/02/2019)

Impõe-se, em derradeiro, por preservado o resultado emprestado na origem, a majoração dos honorários sucumbenciais de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa – artigo 85, §11º, do CPC – observada, contudo, a benesse da gratuidade concedida à embargante/recorrente.

Nega-se, pois, nesses termos, pelo meu voto, provimento ao recurso.

TÉRCIO PIRES

Relator