



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 -----, é agravado -----

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

Voto nº 33270

Agravo de Instrumento nº 2122825-72.2024.8.26.0000

Agravante: -----

Agravado: -----

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Rebeca Mendes Batista

Agravo de Instrumento. Execução de título



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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.

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*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 custo-benefício 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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

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 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***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

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 203345298.2022.8.26.0000, 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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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