



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sétima Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO Nº 0013952-22.2020.8.19.0202
APELANTE: CONDOMÍNIO PÁTIO CARIOCA RESIDENCIAL CLUBE
APELADO: MARIA DE LOURDES DA SILVA
JUÍZO DE ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE MADUREIRA
RELATOR: DESEMBARGADOR WILSON DO NASCIMENTO REIS

ACÓRDÃO

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. EXISTÊNCIA DE SALDO REMANESCENTE. ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA PROSSEGUIMENTO DO FEITO. PROVIMENTO PARCIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por condomínio, em ação de execução de título extrajudicial, ajuizada para cobrança de quotas condominiais. A sentença julgou extinta a execução.
2. O juízo reconheceu a existência de saldo remanescente, mas, posteriormente, extinguiu o feito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, diante do reconhecimento judicial da existência de saldo remanescente, é possível a extinção da execução sem a satisfação integral da obrigação executada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A própria decisão judicial anterior reconheceu a existência de valor remanescente, o que autoriza a continuidade da execução.

6. À luz do princípio da confiança e da boa-fé objetiva, a extinção da execução revela-se prematura, impondo-se a anulação da sentença.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso conhecido e parcialmente provido

ACORDAM os Desembargadores que integram a 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar parcial provimento ao recurso**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

RELATOR

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por **CONDOMÍNIO PÁTIO CARIOCA RESIDENCIAL CLUBE** em face de **MARIA DE LOURDES DA SILVA**, por meio da qual objetiva, em síntese (fls. 05 – indexador 03):

1. A citação da Executada na forma do Artigo 829, do NCPC, para que no prazo de 03 (três) dias efetue o pagamento de **R\$ 4.996,16 (quatro mil novecentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos)**, já acrescido dos encargos estabelecidos na convenção do condomínio, custo para emissão da Certidão de ônus reais, honorários de sucumbência no importe de 10% (dez por cento) sobre o débito, conforme estabelece o Art. 827 do Código de Processo Civil;
2. Informa o Exequente, que não possui interesse na realização da audiência de conciliação/mediação;
3. Na hipótese de não pagamento voluntário, requer desde já, penhora on-line nas contas bancárias da Executada, através do sistema BacenJud;
4. Frustrada a penhora em dinheiro, requer a penhora do imóvel objeto da lide, por força dos Arts. 837 e 845, § 1º do CPC, através do meio eletrônico, expedindo-se a seguir, certidão de inteiro teor do ato de registro da penhora.

Na forma regimental, adota-se o relatório da sentença a qual foi vazada, nos seguintes termos (indexador 303):

Sentença

Tendo em vista o cumprimento integral da obrigação pelo(a) executado(a) através da penhora on line, EXTINGO O PROCESSO, nos termos do artigo 924, II, do Código de Processo Civil.

Condeno o(a) executado(a) ao pagamento das despesas processuais (artigo 82, § 2º, CPC).

Mandado de levantamento expedido no ID 300.

Transitada em julgado esta sentença, nada mais sendo requerido pelas partes, e cumpridas as formalidades legais, remetam-se os autos à Central de Arquivamento.

Publique-se. Intimem-se.

Rio de Janeiro, 07/10/2024.

Rafael Cavalcanti Cruz - Juiz em Exercício

Opostos embargos declaratórios (indexador 308), os mesmos foram rejeitados (indexador 315).

RECURSO DE CONDOMÍNIO PÁTIO CARIOCA RESIDENCIAL CLUBE
(indexador 318)

Irresignado, o requerente apela, argumentando que:

O juízo *a quo* proferiu a R. Sentença de fls. 303 extinguindo a ação à luz do artigo 922, II do CPC. Sob a alegação de que a satisfação exequenda estava cumprida, não existindo mais débitos no processo de execução.

Ocorre, porém, que a Apelante às fls. 265 e 274, em 25 de agosto de 2023 e 18 de janeiro de 2024, ou seja, antes da sentença ser proferida, já havia exposto que existiam débitos remanescentes para além dos valores quitados com os depósitos judiciais.

No entanto, apesar de já ter esclarecido, expressamente, a existência de saldo remanescente para além dos valores do mandado de pagamento expedido, o d. Juízo extinguiu o processo dando como satisfeita a obrigação inadimplida.

Ímpar se faz ressaltar que, com a existência de saldo remanescente vencido e não pago, a obrigação não pode ser dada como satisfeita e tampouco o processo ser extinto.

Pleiteia (fl. 322 – indexador 318):

Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência, após análise destas razões, dar provimento ao presente Recurso de Apelação, cassando a r. sentença atacada, para que seja dado continuidade na execução em face do saldo remanescente existente. Além de condenar o Recorrido ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais no percentual de 20% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §§ 1º e 2º, NCPC.

Certidão cartorária atestando a tempestividade recursal e que as custas foram corretamente recolhidas (indexador 328).

Sem contrarrazões (indexador 332).

É o relatório do necessário.

Inclua-se em pauta virtual para julgamento.

II – VOTO

Presentes os requisitos recursais objetivos e subjetivos, o recurso de apelação deve ser conhecido.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por **CONDOMÍNIO PÁTIO CARIOCA RESIDENCIAL CLUBE** em face de **MARIA DE LOURDES DA SILVA**, em razão de débito de quotas condominiais, no importe de R\$16.407,70 (indexador 189).

Efetuada o bloqueio do valor requerido (indexador 213), o requerente peticionou informando que a existência de saldo remanescente, no importe de R\$1.185,20, e requerendo a realização de nova penhora nas contas em nome da executada (indexadores 243, 265 e 275).

No indexador 279, o Juízo proferiu a seguinte decisão:

Decisão

Fls. 274 - Expeça-se mandado de pagamento dos valores bloqueados nos autos. Quanto à penhora do imóvel, em vista do baixo valor ainda devido, indefiro, por ora, **determinando nova penhora on-line. Aguarde-se no gabinete, em local próprio, para a realização do respectivo comando, recolhidas as custas pertinentes.**

Rio de Janeiro, 07/06/2024.

Carlos Eduardo Lucas de Magalhães Costa - Juiz Titular

Foi certificado, pelo cartório, que não havia sido localizada decisão determinando a conversão do bloqueio em penhora (indexador 285):

Certifico que não localizei a decisão determinando a conversão do bloqueio em penhora e a respectiva transferência para uma conta a disposição deste juízo. Assim, ao gabinete para apreciação.

Na sequência, foram convertidas as indisponibilidades em penhora e determinado que as quantias fossem transferidas para conta judicial à disposição do Juízo (indexador 287):

Decisão

Converto as indisponibilidades de fls. 213/214 em penhora e, por consequência, determino as respectivas transferências das quantias bloqueadas para conta judicial à disposição deste juízo (art. 854, § 5º, do NCPC).

Após, expeça-se mandado de pagamento em favor do exequente.

Rio de Janeiro, 05/08/2024.

Carlos Eduardo Lucas de Magalhaes Costa - Juiz Titular

Ao depois, foi proferida a sentença ora vergastada (indexador 303).

Pois bem.

Insta ressaltar que o próprio juízo reconheceu o cabimento do prosseguimento da execução quanto ao saldo (indexador 279):

Decisão

Fls. 274 - Expeça-se mandado de pagamento dos valores bloqueados nos autos. Quanto à penhora do imóvel, em vista do baixo valor ainda devido, indefiro, por ora, determinando nova penhora on-line. Aguarde-se no gabinete, em local próprio, para a realização do respectivo comando, recolhidas as custas pertinentes.

Rio de Janeiro, 07/06/2024.

Carlos Eduardo Lucas de Magalhães Costa - Juiz Titular

Sendo assim, em atenção ao princípio da confiança, verdadeira vertente do princípio da boa-fé objetiva, necessária a anulação da sentença, a fim de que a execução prossiga para a satisfação do débito remanescente.

Ilustrativamente:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS
CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

IMÓVEL ARREMATADO. PREVISÃO NO EDITAL DE QUE OS CRÉDITOS DA FAZENDA PÚBLICA SERÃO SUBROGADOS NO VALOR DA ALIENAÇÃO, BEM COMO QUE O ARREMATANTE NÃO SERÁ RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS REMANESCENTES DO IMÓVEL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA SEM O ADIMPLEMENTO TOTAL DO DÉBITO. APELO REQUERENDO A REVOGAÇÃO DA EXTINÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O DÉBITO CONDOMINIAL NÃO FOI INTEGRALMENTE SATISFEITO, BEM COMO O ARREMATANTE RESPONSABILIZOU-SE PELO PAGAMENTO DO SALDO REMANESCENTE; SEJA DETERMINADA À LIQUIDAÇÃO DO VALOR EFETIVAMENTE DEVIDO AO MUNICÍPIO DE NITERÓI, AFASTANDO-SE TODOS OS CRÉDITOS ALCANÇADOS PELA PRESCRIÇÃO. ASSISTE-LHE PARCIAL RAZÃO. OS CRÉDITOS PRESCRITOS DA FAZENDA PÚBLICA NÃO DEVERÃO INTEGRAR O CÁLCULO A SER ADIMPLIDO EM RELAÇÃO AOS TRIBUTOS DEVIDOS, IMPOSTO E TAXA. POR OUTRO LADO, PELA SIMPLES LEITURA DO AUTO DE ARREMATACÃO E DO EDITAL PUBLICADO PELO LEILOERO, CONSTATA-SE QUE O ARREMATANTE RECEBERÁ O IMÓVEL LIVRE DE DÉBITOS PERANTE O CONDOMÍNIO, IPTU E TAXA, OU SEJA, LIVRE DE RESPONSABILIZAÇÃO PELO PAGAMENTO DAS QUANTIAS EXECUTAS NÃO ALCANÇADAS PELO VALOR ARRECADADO NO LEILÃO DO IMÓVEL. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA, DETERMINANDO O ENVIO DOS AUTOS AO CONTADOR JUDICIAL PARA APURAÇÃO DO REAL VALOR DEVIDO À FAZENDA PÚBLICA AFASTANDO-SE DO CÁLCULO OS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS JÁ PRESCRITOS, BEM COMO SE AO FINAL NÃO QUITADO TODO O DÉBITO ORA EXECUTADO, DEVERÁ A EXECUÇÃO CONTINUAR EM FACE DO EXECUTADO.

(0020767-73.2008.8.19.0002 - APELAÇÃO. Des(a). CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 09/12/2021 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. EXISTÊNCIA DE SALDO REMANESCENTE. IMPOSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO PELA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. PREVISÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. 1. As cotas condominiais constituem-se obrigação propter rem, ou seja, é gerada em razão do imóvel. Como consequência dessa natureza, a dívida se adere à coisa, possuindo força vinculante oponível ao titular do bem, ainda que relativas a períodos diversos daqueles do efetivo exercício ou gozo dos direitos pertinentes. 2. Entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser responsabilidade do arrematante o pagamento do valor remanescente de débitos condominiais, quando o produto do leilão do imóvel não for suficiente para saldar o débito condominial, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 3. No caso dos autos, restou expressamente consignado no edital de leilão que seria "encargo do Arrematante pagar o valor remanescente do débito referente às cotas condominiais em atraso, caso o saldo do produto obtido na hasta não seja suficiente para quitá-las; em razão do caráter propter rem da dívida". 4. Contudo, pela análise do edital, depreende-se que restou consignado que a alienação se daria livre de débitos de impostos e taxas. Conforme já asseverado, do produto da arrematação do imóvel, foram adimplidos créditos tributários de IPTU, no valor de R\$ 226.227,21. Ademais, foi procedida à reserva da quantia de R\$ 94.202,95, a ser colocado à disposição da Justiça do Trabalho, em

razão do reconhecimento da preferência do crédito trabalhista. 5. Desconsiderados os descontos dos valores dos débitos supracitados (referentes à IPTU e ao crédito tributário), que não são de responsabilidade do arrematante, pelo consignado no edital, certo é que o produto da arrematação do imóvel seria suficiente para saldar o valor integral das cotas condominiais. 6. Atribuir ao arrematante a responsabilidade pelos débitos remanescentes de condomínio seria, em última análise, lhe atribuir a responsabilidade pelo pagamento da dívida trabalhista e tributária. 7. Reforma da sentença apenas para determinar o prosseguimento da execução contra unicamente o atual Executado, no seu aspecto pessoal, contra o patrimônio que ele possuía. 8. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

(0005807-20.2001.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 22/08/2018 - SEXTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. EXTINÇÃO DO FEITO COM BASE NA QUITAÇÃO. REFORMA DO DECISUM. VALOR APURADO NA PRAÇA QUE NÃO FOI SUFICIENTE PARA SATISFAZER INTEGRALMENTE O DÉBITO. EXEQUENTE QUE FOI ORIENTADO PELO LEILOEIRO A CONCEDER QUITAÇÃO AO EVENTUAL ARREMATANTE QUANTO AOS DÉBITOS ANTERIORES À PRAÇA, A FIM DE TORNÁ-LA MAIS ATRATIVA. QUITAÇÃO NÃO ESTENDIDA AO EXECUTADO. VEROSSIMILHANÇA NAS ALEGAÇÕES DO RECORRENTE QUE, INSTADO A SE MANIFESTAR ACERCA DO PROSSEGUIMENTO DO FEITO, DESDE LOGO FEZ JUNTAR PLANILHA DE DÉBITO ATUALIZADA E REQUEREU A EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, VISANDO À LOCALIZAÇÃO DE BENS PARA A

SATISFAÇÃO DO DÉBITO REMANESCENTE. RECONHECIMENTO PELO PRÓPRIO JUÍZO ACERCA DO CABIMENTO DO PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO QUANTO AO SALDO. ANULAÇÃO DO JULGADO QUE SE FAZ NECESSÁRIA, EM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA CONFIANÇA E DA BOA-FÉ OBJETIVA. PROVIMENTO DO RECURSO. INCIDÊNCIA DO ART. 557, §1º-A, DO CPC.

(0103856-41.2001.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO - Julgamento: 26/02/2016 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

À conta de tais fundamentos, o voto é no sentido de **dar parcial provimento ao recurso para anular o julgado e determinar o regular prosseguimento da execução.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator