

DÍVIDA CONDOMINIAL: Direito de Propriedade versus Penhora de Imóvel Familiar

CONDOMINIAL DEBT: Property Rights versus Pledge of Family Property

Flávio Rosa Dionísio¹
Valdeci Marques de Paula²
Fabiane Aride Cunha³

RESUMO

Ao longo dos anos, o direito de propriedade vem sendo limitado aos seus usuários em razão da inadimplência cometida aos proprietários de imóveis estabelecidos em espaços habitacionais, as chamadas dívidas condominiais que, por sua vez, ensejam a perda do imóvel pelo proprietário. Assim, o Código Civil de 2002 reza que o devedor responderá por perdas e danos caso a obrigação não seja cumprida (art. 389), bem como que todos os bens do devedor responderão pelo inadimplemento das obrigações (art. 391) e, ainda, ensina o Código de Processo Civil de 2015 que em caso de intempestividade no pagamento voluntário, será expedido mandado de penhora e avaliação seguido de atos de expropriação do devedor (art. 523). Por conseguinte, o exame do presente artigo científico tem em seu bojo estrutural o estudo dos institutos do bem de família como fonte de habitação única do proprietário e da propriedade e seus desdobramentos como forma de uso, gozo e disposição pelo proprietário. Diante disso, para se chegar a um resultado com a pesquisa, foi utilizada a metodologia de natureza qualitativa de viés exploratório e como técnica do levantamento de dados foi utilizada pesquisa bibliográfica a fim de entender se os direitos de propriedade inerentes ao bem de família, podem ensejar a penhora deste bem imóvel por dívida condominial. Em sendo assim, no caso de imóvel considerado como sendo bem de família, a jurisprudência pátria permite a penhora do bem de família nos casos de dívidas decorrentes do inadimplemento de cotas condominiais.

Palavras-Chave: Dívida. Proprietário. Imóvel. Penhora.

ABSTRACT

Over the years, the property right has been limited to its users due to the default of property owners established in residential spaces, the so-called condominium debts, which, in turn, lead to the owner's loss of the property. Thus, the Civil Code

1 Rede de Ensino Doctum – Unidade Serra – frdionisio81@gmail.com –Graduando em Direito

2 Rede de Ensino Doctum – Unidade Serra – valmarquesdepaula@gmail.com –Graduando em Direito

3 Rede de Ensino Doctum – Unidade Serra – cunhaaride@hotmail.com – Orientadora do trabalho

of 2002 states that the debtor will be liable for damages if the obligation is not fulfilled (art. 389), as well as that all the debtor's assets will be liable for the breach of obligations (art. 391) and, furthermore, the 2015 Code of Civil Procedure teaches that in case of untimely voluntary payment, a writ of attachment and evaluation will be issued, followed by acts of expropriation of the debtor (art. 523). Therefore, the examination of this scientific article has in its structural core the study of the institutes of the family welfare as the sole source of housing for the owner and property and its consequences as a form of use, enjoyment and disposition by the owner. Therefore, to reach a result with the research, a qualitative methodology of exploratory bias was used and as a data collection technique, bibliographic research was used in order to understand whether the property rights inherent to the family property can give rise to the attachment of this property due to condominium debt. Therefore, in the case of property considered as a family property, the country's jurisprudence allows the attachment of the family property in cases of debt arising from the default of condominium quotas.

Keywords: Debt. Owner. Immobile. Property.

1- Introdução

A Constituição Federal do Brasil de 1988 enquanto fundamento principal do Estado e lei fundamental de um país, é um conjunto de normas que enumera e limita os poderes e funções de uma entidade política e serve como fonte originária de extração dos assuntos de ordem política e econômica relacionados à estrutura e organização do país, aos direitos e garantias fundamentais de seu povo, bem como dita as normas de convivência em sociedade, justamente por se encontrar num patamar mais elevado em relação aos demais instrumentos normativos de direito.

Por sua vez, elenca no artigo 5º os direitos e deveres fundamentais individuais e coletivos inerentes a todos os permanentes no Estado Brasileiro ao considerar nesse mesmo texto legal que *“Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País...”*, entre outros, o direito à propriedade (BRASIL, 1988).

Neste compasso, ainda, estabeleceram os incisos XXII e XXIII do mesmo diploma, respectivamente, que *“é garantido o direito de propriedade”*, bem como que *“a propriedade atenderá a sua função social”*.

Nesta senda, nas sábias palavras de Maria Helena Diniz, a propriedade

consiste no “direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha” (DINIZ, 2010, p. 848).

Por outro lado, os conhecimentos de Stolze e Pamplona Filho acrescentam que o bem de família é aquele “bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor — por si ou como integrante de um núcleo existencial —, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna” (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1951).

Não obstante as ideias apresentadas, é sabido que ao longo dos anos, o direito de propriedade tem acompanhado as mudanças sociais no que tange ao comportamento contratual das partes envolvidas.

Assim, o direito de propriedade vem sendo limitado aos seus usuários em razão da inadimplência cometida aos proprietários de imóveis estabelecidos em espaços habitacionais, as chamadas dívidas condominiais que, por sua vez, ensejam a perda do imóvel pelo proprietário e, eventualmente, pode acarretar em atos executórios contra o titular do imóvel.

De toda sorte, acrescenta-se que a partir da Constituição Federal Brasileira de 1988, o legislador brasileiro possuiu a oportunidade de definir uma estrutura para o direito de propriedade amparado pelo direito civil a fim de promover a constitucionalização do direito de propriedade com o propósito de assegurar a validade constitucionalmente fundamental de seus direitos aos que dependem da justiça pátria.

Por conseguinte, a ordem jurídica brasileira merece ser lida, interpretada e apreendida sob a lente da Constituição Federal deste país, de forma a tornar concretos os valores nela consagrados e já estabelecidos, como forma de garantia da relação havida entre o Estado, como promotor do bem comum a todos, e o indivíduo, como detentor de direitos, deveres e garantias fundamentais.

Assim sendo, o estudo do presente tema busca em seu propósito evidenciar se os direitos de propriedade inerentes ao bem de família podem ensejar a penhora deste bem imóvel por dívida condominial.

Quanto ao objeto em análise, por se tratar de uma pesquisa norteada pelo método dedutivo de caráter exploratório a ser investigado pelos autores a respeito da penhora de imóvel familiar por dívida condominial, será promovida uma pesquisa bibliográfica construída a partir da revisão de material pré existente, principalmente livros, artigos científicos, e, por sua vez, favorecerá a resolução das problemáticas enfrentadas pelo tema proposto, a fim de evidenciar se os direitos de propriedade inerentes ao bem de família, podem ensejar a penhora deste bem imóvel por dívida condominial.

Por fim, compromete-se a pesquisa a analisar o resultado do inadimplemento com administração habitacional: dívida condominial, identificando como ocorre a constitucionalização do direito de Propriedade, bem como exaltar os princípios primordiais inerentes à propriedade, observando o enquadramento legal do bem de família e a eventual aplicabilidade do instituto da penhora aos bens imóveis, buscando compreender como a jurisprudência pátria se comporta nos casos em que a entidade familiar possui apenas um único imóvel para moradia ante a autorização de penhora.

2- A Constitucionalização do Direito de Propriedade

A Constituição Federal Brasileira, conhecida por juristas e operadores do direito como Carta Magna, é o documento legal mais importante do país em que, seguramente, podem ser encontrados o registro dos valores, direitos, deveres e obrigações dos cidadãos para um melhor convívio em sociedade.

Por desmedida relevância social e jurídica, ao constar em seu texto fundamental os direitos e deveres individuais e coletivos inerentes a todos os permanentes no Estado Brasileiro e distribuídos no artigo 5º deste diploma, fez menção ao instituto da propriedade ao fazer constar no inciso XXII do artigo citado que “*é garantido o direito de propriedade*”. (BRASIL, 1988)

Desta feita, o direito real de propriedade como “*complexo de normas que regulamenta as relações dominiais existentes entre a pessoa humana e coisas apropriáveis*” (GONÇALVES, 2010, p. 19), se destaca sobre todos os outros elencados no extenso rol dos incisos I a XIII, do artigo 1.225, do Código Civil

Brasileiro, quais sejam:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje. (BRASIL, 2002)

À Luz dos ensinamentos do renomado professor Flávio Tartuce, explica-se que o direito das coisas:

é o ramo do Direito Civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis. Como coisas, pode-se entender tudo aquilo que não é humano, conforme exposto no Capítulo 2 desta obra, ou ainda os bens corpóreos, na linha da polêmica existente na doutrina. No âmbito do Direito das Coisas há uma relação de domínio exercida pela pessoa (sujeito ativo) sobre a coisa. Não há sujeito passivo determinado, sendo esse toda a coletividade. (TARTUCE, 2018, p. 862)

Ainda, à vista das razões de Tartuce, é possível compreender que os Direitos Reais representam:

o conjunto de categorias jurídicas relacionadas à propriedade, descritas inicialmente no art. 1.225 do CC. Os Direitos Reais formam o conteúdo principal do Direito das Coisas, mas não exclusivamente, eis que existem institutos que compõem a matéria e que não são Direitos Reais. (TARTUCE, 2018, p. 862)

Sob a ótica da doutrina pátria, o jurista, professor e magistrado brasileiro, e atual ministro do Supremo Tribunal Federal teceu suas considerações a respeito da Constitucionalização do Direito Civil ao considerar em seu livro (Curso de direito contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo), que:

A constitucionalização do Direito se realiza, sobretudo, pela interpretação conforme a Constituição, nas suas múltiplas expressões. No âmbito do direito civil, a constitucionalização teve como uma de suas consequências a elevação dos valores existenciais, em detrimento dos elementos puramente patrimoniais. (BARROSO, 2018, p. 227)

De outra banda, há tempos, a jurisprudência brasileira vem se comportando no mesmo sentido defendido pelas considerações feitas pelos

doutrinadores outrora apresentados, ao ponderar que o *“texto constitucional passou a ser não apenas um sistema em si - com a sua ordem, unidade e harmonia - mas também um modo de olhar e interpretar todos os demais ramos do direito”*, nos exatos termos a seguir transcritos:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - INSPEÇÃO JUDICIAL - VIOLAÇÃO À AMPLA DEFESA - PRELIMINAR REJEITADA - CITAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA E CONFINANTES - DESNECESSIDADE - VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL INOCORRENTE - PRELIMINAR REJEITADA - MÉRITO - POSSE INJUSTA DESCARACTERIZADA - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL – EQUIDADE. [.....] A Constituição Federal de 1988 consagra a garantia ao direito de propriedade, mas ressalva que *“a propriedade atenderá à sua função social”*. No século XXI, desponta o fenômeno da *“constitucionalização do direito infraconstitucional”*. O Código Civil deixou de ocupar o centro do sistema jurídico e cedeu espaço à Constituição. **O texto constitucional passou a ser não apenas um sistema em si - com a sua ordem, unidade e harmonia - mas também um modo de olhar e interpretar todos os demais ramos do direito. Toda a ordem jurídica deve ser lida e apreendida sob a lente da Constituição, de modo a realizar os valores nela consagrados. “Diante de certos casos, mister é que a justiça se ajuste à vida.** Este ajustar-se à vida, como momento do dinamismo da justiça, é que se chama equidade, cujo conceito os romanos inseriram na noção de Direito, dizendo: 'jus est ars aequi et boni'. [.....] (Recurso Especial n. 162.998-PR, Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Diário do Judiciário da União, 01.06.1998). **APELAÇÃO PROVIDA.** (Fonte: <https://www5.tjmg.jus.br/>. Data da publicação: 13/04/2010. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/940143157/apelacao-civel-ac-10699080823056002-uba> . Acesso em 25/09/2020). (Grifo nosso)

Em sendo assim, constitucionalização do Direito de propriedade a livre entendimento, pode ser compreendida como sendo a interpretação de textos e institutos relacionados ao direito civil, sob a ótica da Constituição Federal Brasileira.

Neste ínterim, acrescenta-se que a constitucionalização do direito de propriedade revela-se na oportunidade de o legislador, a partir da Constituição Federal Brasileira, definir uma estrutura para o direito de propriedade amparado pelo direito civil.

Explana-se que a ordem jurídica brasileira merece ser lida, interpretada e apreendida sob a lente da Constituição Federal deste país, de forma a tornar concretos os valores nela consagrados e já estabelecidos, como forma de garantia da relação havida entre o Estado, como promotor do bem comum a todos, e o indivíduo, como detentor de direitos, deveres e garantias

fundamentais.

2.1- Princípios correlatos ao Direito de Propriedade

a) Princípio da Dignidade da Pessoa Humana

Nesta toada, pelas compreensões até aqui expostas, é possível sugerir que tais direitos estão diretamente relacionados a determinados princípios que norteiam e disciplinam o direito real de propriedade como o princípio da dignidade da pessoa humana, princípio da autonomia privada e o princípio da função social da propriedade. (POLLI, 2017, s/p)

A dignidade da pessoa humana está assentada na Constituição Federal no inciso III do artigo 1º o considerar em seu texto a dignidade da pessoa humana como sendo um de seus fundamentos.

Em se tratando do assunto, podemos citar os movimentos sociais que tem como fundamento, além do acesso e permanência na terra, a reforma agrária e social. Registre-se que a luta pela terra não está somente firmada no conflito com os grandes latifundiários, sobretudo contra o modelo econômico atual. Por tais razões, o direito a terra, assim como as demais garantias constitucionais, é intrínseco ao ser humano e base fundamental da aquisição da dignidade do indivíduo.

b) Princípio da Autonomia Privada

O princípio da autonomia privada pode ser entendido como sendo a superação do caráter individual e liberal da autonomia da vontade. Assim, pode-se compreender como sendo um poder concedido pelo Estado aos particulares de se autodeterminarem como um meio de autoconstrução da personalidade dos indivíduos de uma sociedade. (POLLI, 2017)

O Longânimo Paulo Mota Pinto ensina que a autonomia privada “consiste na possibilidade de os sujeitos jurídicos privados livremente governarem a sua esfera jurídica, conformando as suas relações jurídicas e exercendo as posições reconhecidas pela ordem jurídica”. (PINTO, 2006, p. 378)

É sabido que, muito embora a autonomia privada não possua registro

expresso no texto da Constituição Brasileira, ao ser analisado o texto constitucional, bem como alguns direitos como a liberdade, o direito de propriedade, a livre iniciativa, a herança, é possível concluir que a autodeterminação dos povos prevista nos tratados de direito internacional, levam o aplicador da lei a se utilizar deste princípio em razão da técnica da analogia.

c) Princípio da Função Social da Propriedade

A propriedade enquanto direito que alguém possui em relação a um bem determinado é: “um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”. (FARIAS; ROSENVALD, 2013,p. 294)

Nesse sentido, os ilustres Flávio Tartuce e José Fernando Simão complementam o entendimento a respeito da propriedade ao considerar que:

Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (TARTUCE; SIMÃO, 2017, p. 179)

Por tais razões expostas, percebe-se que a propriedade se comporta como sendo não só um direito do cidadão, mas também como um dever do Estado na prestação jurisdicional, nos termos do artigo 183 da CF/88, ao considerar em seu texto legal a previsão do instituto do Usucapião: (POLLI, 2017)

Portanto, a ideia de uma função social da propriedade refere-se ao reconhecimento de que os interesses do titular daquele direito precisam se compatibilizar com os de outros cidadãos não proprietários, mas que, em um regime democrático, precisam do mesmo respeito e consideração por parte do sistema de direitos, já estabelecidos, próprios para a regulação da sociedade. (DANTAS, 2015, p. 29)

2.2 Bem de Família

O intitulado bem de família teve seu surgimento no direito pátrio com o

advento do Código Civil de 1916. Anos depois, o Decreto-Lei nº 3200 de 1941, de igual modo tratou do assunto ao estabelecer valores máximos dos imóveis. Mais tarde, a Lei 6.742/1979 derrubou essa limitação ao possibilitar a isenção de penhora de imóveis de qualquer valor.

Com o advento do Código Civil de 2002, novamente foi possível limitar o valor do imóvel, quando existentes outros também residenciais, a $\frac{1}{3}$ (um terço) do patrimônio líquido daquele(s) que o instituir(em), por força do art. 1.711 do diploma em comento.

Nesse sentido, como já ressaltado, se trata de um direito patrimonial que atinge o domicílio do proprietário e leva consigo os efeitos da impenhorabilidade e da inalienabilidade ao domicílio da família instalada naquele imóvel.

Acrescentando ao debate, o ilustre doutrinador Álvaro Villaça defende que o bem de família “é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde ela se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade” (AZEVEDO, 1999, p. 11).

De outra banda, os renomados Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona, asseguram que bem de família é aquele “bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna” (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1951)

No Ordenamento Jurídico Pátrio, existem a espécie de bem de família voluntário e o bem de família legal.

a) Bem de Família Voluntário

O Bem de família voluntário consiste naquele em que representa parte do patrimônio dos cônjuges ou da entidade familiar quando os mesmos instituem o bem como bem de família, através de escritura pública ou testamento. Nesse sentido, o art. 1.711 do Código Civil defende que:

Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir **bem de família**, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial (BRASIL, 2002).

Não obstante, com a detida leitura do artigo em supracitado, é possível constatar que o bem de família voluntário exige o emprego da vontade dos agentes elencados pelo regramento para que possa existir. Do mesmo modo, o conteúdo do artigo 1.711 do CC também impõe que o bem de família voluntário será instituído por meio de escritura pública ou testamento, limitados a $\frac{1}{3}$ (um terço) de seu patrimônio líquido.

Em suma, a constituição do bem de família voluntário implica no surgimento do efeito da impenhorabilidade limitada; quando não poderá ser penhorado por outros motivos que não sejam despesas condôminas e tributos do prédio (art. 1.715 do CC), e da inalienabilidade relativa, que protege o bem de família contra alienações sem o a autorização dos interessados, podendo o Ministério Público intervir nos casos de incapaz, nos termos do art. 1.717 do CC.

b) Bem de Família Legal

Já o bem de família legal é aquele conferido pela Lei 8.009 de 29 de março de 1990. Tal norma foi instituída a fim de regularizar e defender o bem de família legal no que tange à sua impenhorabilidade, conforme os ditames do art. 1º da lei em comento.

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. (BRASIL, 1990)

Nos termos do parágrafo único do artigo 1º da lei 8.009 de 1990, a impenhorabilidade compreende “o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados” (BRASIL, 1990).

Neste interregno, a impenhorabilidade admite exceções e poderá ser oposta em qualquer processo de execução de qualquer natureza, exceto nos casos elencados no art. 3º, entre os incisos I e VII, da Lei 8.009/90:

I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;
II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à

construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor de pensão alimentícia;

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

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (BRASIL, 1990)

Por derradeiro, no ano de 2008, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) editou a Súmula 364, para ampliar o conceito de impenhorabilidade do bem de família ao imóvel de propriedade de pessoas solteiras, separadas e viúvas.

2.3- Inadimplemento da Obrigação com a Administração Habitacional: Dívida Condominial

Desde os primórdios, é sabido que aquele que deixa de cumprir com a obrigação pactuada, poderá incorrer sobre si as penalidades previstas pelo inadimplemento das relações negociais e contratuais, visto que a obrigação é “entendida como a relação jurídica patrimonial que vincula o credor ao devedor — é um liame economicamente funcional, por meio do qual se efetiva a circulação de bens e direitos no comércio jurídico”. (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 554)

Para somar à discussão, o brilhantismo do ilustre doutrinador Didier acrescenta que a não satisfação do débito pode ensejar a ocorrência do procedimento executório contra o devedor. Nestes termos, diz:

O legislador utiliza a expressão ‘obrigação’. num sentido amplo, pretendendo referir-se a ‘dever jurídico’. Afora isso, é necessário compreender exatamente os termos do aludido dispositivo: a não satisfação do dever jurídico, que corresponde ao inadimplemento, é pressuposto de fato para o acolhimento, no mérito, da pretensão executiva (não o único, é bem verdade, mas é um dos pressupostos para tanto). (DIDIER; CUNHA; BRAGA OLIVEIRA, 2017, p. 195)

Por sua vez, em se tratando da exigibilidade da obrigação, o Código de Processo Civil afirma em seu art. 786 que: “A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em

título executivo.” (BRASIL, 2015)

Dessa forma, envolto do manto do inadimplemento da obrigação, no processo de execução civil, é necessário que o exequente afirme o inadimplemento do devedor como instrumento probatório de suas alegações. (DIDIER; CUNHA; BRAGA OLIVEIRA, 2017, p. 195)

Ainda, a fim de configurar o inadimplemento da obrigação e promover a execução em desfavor do devedor, o credor deve verificar se a “inexecução obrigacional derivou de fato não imputável ao devedor, enquadrável na categoria de caso fortuito ou força maior.” (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 555)

E, nesse sentido, Didier define que “A possibilidade de instauração do procedimento executivo, tal como se vem dizendo, independe do inadimplemento (não satisfação do dever jurídico); depende, sim, da afirmação do inadimplemento.” (DIDIER; CUNHA; BRAGA OLIVEIRA, 2017, p. 195)

Sabendo disso, o artigo 389 do Código Civil de 2002 considera como premissa essencial que, se a obrigação não for cumprida com o credor, o devedor responderá por perdas e danos, incluído juros e atualização monetária de índices oficiais, bem como será responsável pelo pagamento de honorários advocatícios em eventual cobrança judicial. (BRASIL, 2002)

3- Metodologia

Para se alcançar o resultado da pesquisa, a técnica do levantamento de dados será realizada por meio da revisão bibliográfica, em que ocorrerá por meio de um apanhado geral sobre os principais trabalhos já realizados e, por sua vez, favorecerá a resolução das problemáticas enfrentadas pelo tema proposto.

A fonte para a coleta de dados serão sites de busca, plataforma de artigos científicos para que seja possível alcançar um melhor aproveitamento imersivo do objeto de pesquisa, a fim de se conseguir explicar o assunto da forma mais clara ao leitor.

A caracterização da amostra pesquisada se valerá das obras de pesquisadores que possuem estudos relacionados sobre o tema a ser discorrido, e ainda plataformas de dados científicos, tais como: Scientific Electronic Library

Online (SciELO).

Os instrumentos para coleta de dados serão, em sua grande maioria, livros e artigos científicos relacionados ao tema que nortearão os autores por toda a pesquisa científica. Em relação à possibilidade de tratamento e análise dos dados, essa pesquisa não será baseada em dados quantitativos.

A natureza do presente trabalho científico repousa sobre a pesquisa qualitativa de viés exploratório, em relação ao seu objetivo global de evidenciar se os direitos de propriedade inerentes ao bem de família, podem ensejar a penhora deste bem imóvel por dívida condominial.

O método de abordagem a ser utilizado para construção da pesquisa será o dedutivo, visto que a “certeza das premissas é transferida para a conclusão, em virtude do emprego correto das regras lógicas” (MEZZARROBA; MONTEIRO, 2008, p. 67 e 68).

Quanto ao objeto em análise, por se tratar de uma pesquisa de caráter exploratório a ser investigado pelos autores a respeito da penhora de imóvel familiar por dívida condominial, será promovida uma pesquisa bibliográfica construída a partir da revisão bibliográfica de material pré existente, principalmente livros, artigos científicos.

4- Resultados e discussões

De pronto, registra-se que nos termos dos conhecimentos de Stolze e Pamplona Filho, bem de família é aquele que pode ser considerado como “bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor — por si ou como integrante de um núcleo existencial —, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna” (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1951).

Em contrapartida, o Código Civil de 2002 em seu art. 1.712 apresenta o conceito de bem de família ao asseverar que:

O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. (BRASIL, 2002)

Ensina o art. 831 do CPC que a penhora “deverá recair sobre tantos bens

quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios”. Nesse contexto, o art. 832 do mesmo diploma defende que “não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis”. (BRASIL 2002)

Dessa forma, com o intuito de assegurar a efetiva proteção desse bem, a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, dispôs sobre a impenhorabilidade do bem de família ao registrar em seu artigo 1º que:

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. (BRASIL, 1990)

A Lei de nº 8.009, de 29 de março de 1990, possui seu objetivo firmado na defesa de bens indispensáveis à manutenção da residência alimentar do indivíduo que sofre com a execução por dívida civil advinda do condomínio de estabelecimento habitacional.

Imperioso destacar que, assim como toda lei, a Lei de nº 8.009, de 29 de março de 1990 não é diferente e impõe certos limites de proteção do bem considerado família.

E, nesse caso, se mostra necessário notar os critérios apresentados pela lei, bem como observar os entendimentos jurisprudenciais pátrios acerca da problemática, haja vista que é dotado de sensibilidade em decorrência da presença de princípios protetivos como autonomia privada, dignidade da pessoa humana, princípio da função social da propriedade, entre outros, que asseguram a proteção da entidade familiar.

Por tais razões, conforme já exposto, para que se promova a execução de dívida por inadimplemento da obrigação, no processo de execução civil, é necessário que o exequente afirme o inadimplemento do devedor como instrumento probatório de suas alegações. (DIDIER; CUNHA; BRAGA OLIVEIRA, 2017, p. 195)

Em se tratando de dívida condominial, é sabido que a jurisprudência pátria afirma que o condomínio não possui a obrigação de aceitar o parcelamento de

dívida que decorra do inadimplemento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da execução, como se apresenta o julgamento infra exposto:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. ART. 3º, INC. IV, LEI 8.009/90. SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. PARCELAMENTO DO DÉBITO EXEQUENDO. DESINTERESSE DO CREDOR. DESCABIMENTO. ART. 829, § 2º, CPC. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. MATÉRIAS DECIDIDAS. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. Se as dívidas decorrem de inadimplemento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da execução, possível a penhora do bem de família, nos termos do disposto no inc. IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90. 2. O condomínio exequente não está obrigado a realizar acordo nos moldes propostos pela condômina executada, não podendo ser compelido a aceitar o parcelamento da dívida, porquanto, embora deva ser realizada do modo menos gravoso para o devedor, a medida não pode prejudicar o direito do credor, em observância ao princípio de que a execução deve ser realizada no interesse do exequente. 3. Deve ser mantida a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente/agravado, notadamente se a executada/agravante não demonstra que a constrição sobre o outro imóvel - o qual pretende seja substituída a penhora -, além de lhe ser menos onerosa, não trará prejuízos ao exequente, nos termos do artigo 829, § 2º, do CPC. 4. Se o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça foi indeferido e a parte, no momento oportuno, deixa de impugná-lo, incide a preclusão temporal, nos termos do art. 223 do Código de Processo Civil. 5. Havendo pronunciamento judicial sem que a parte se insurja ou interponha recurso no momento adequado, extingue-se o direito de praticar o ato e torna-se inviável a rediscussão da matéria, operando-se, portanto, a preclusão. 6. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-DF 0747363-72.2020.8.07.0000, Relator: Humberto Ulhôa, Data de Julgamento: 10/02/2021, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 25/02/2021)

Neste interregno, conforme verificado, o parágrafo 2º, do artigo 829 do CPC assegura que deve ser mantida a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente, notadamente se a executada não demonstrar que a constrição sobre o outro imóvel, o qual pretende que seja substituída a penhora, além de lhe ser menos onerosa, não trará prejuízos ao exequente.

Diante disso, a jurisprudência pátria possui entendimento a favor da penhora de bens de família para quitar débitos condominiais inerentes ao referido bem imóvel. Nesse sentido, é como se mostra a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT):

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. ART. 3º, INC. IV, LEI 8.009/90. PARCELAMENTO DA DÍVIDA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. MATÉRIAS DECIDIDAS. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO. DECISÃO

MANTIDA. 1. **É possível a penhora do bem de família, se as dívidas decorrem de inadimplemento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da execução, nos termos do disposto no inc. IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90.** 2. Se o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça foi indeferido e a parte, no momento oportuno, deixa de impugná-lo, incide a preclusão temporal, nos termos do art. 223 do Código de Processo Civil. 3. Havendo pronunciamento judicial sem que a parte se insurja ou interponha recurso no momento adequado, extingue-se o direito de praticar o ato e torna-se inviável a rediscussão da matéria, em razão da ocorrência do fenômeno da preclusão. 4. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-DF 0712286-02.2020.8.07.0000, Relator: Humberto Ulhôa, Data de Julgamento: 29/07/2020, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 13/08/2020) (grifo nosso)

In casu, o julgamento do recuso datado de 29/07/2020 teve sua interposição promovida com o objetivo de evitar a penhora do bem familiar do condômino. No entanto, restou conhecido e não provido à unanimidade, ante a possibilidade jurídica de se penhorar o bem de família, previsto no inciso IV, do art. 3º da Lei. 8.009 de 1990.

Assim o julgamento fez menção a uma das exceções previstas no rol do art. 3º da Lei 8.009/1990, defendendo a impenhorabilidade do único imóvel que é a cobrança de impostos, taxas e contribuições devidas em função do próprio imóvel. Ou seja, são dívidas condominiais que podem levar o bem de família à penhora e à conseqüente arrematação em hasta pública caso não existam outros bens a serem penhorados ou o valor arrecadado não seja suficiente para enfrentar o débito existente.

5- Conclusão

Partindo para as considerações finais acerca do tema defendido, após o objeto da pesquisa apresentada ter sido pormenorizado, ainda assim, respeitou-se sua delimitação espacial, bem como as circunstâncias inerentes a ele evoluíram ao longo da pesquisa e foram comentadas dentro deste interregno jurídico, sem que pudesse ser esgotada a discussão em tela.

Assim, o presente ensaio jurídico aplicado em forma de artigo, teve por finalidade demonstrar como o instituto da penhora se compota diante do bem de família contido no Código Civil de 2002.

Dessarte, prefere-se o sentido conducente ao resultado mais razoável para

se afirmar que o direito de propriedade vem sendo limitado aos seus usuários em razão da inadimplência cometida aos proprietários de imóveis estabelecidos em espaços habitacionais, as chamadas dívidas condominiais que, por sua vez, enseja a perda do imóvel pelo proprietário.

Por tais razões, é sabido que a força normativa da Constituição Federal Brasileira, sobretudo dos princípios da dignidade humana e da função social da propriedade possuem forte influência sobre as relações privadas baseadas, também, no Princípio da Autonomia Privada das relações, que se refere a um poder concedido pelo Estado aos particulares de se autodeterminarem como um meio de autoconstrução da personalidade dos indivíduos de uma sociedade. Ou seja, de contraírem direitos e obrigações.

Não obstante o direito de propriedade tenha o condão de permitir que o indivíduo controle o acesso e a posse ao bem de sua titularidade, em um conjunto habitacional, cumpre retomar a problemática da pesquisa realizada que investigou se os débitos do proprietário advindos do condomínio podem ensejar a penhora do único imóvel identificado como bem de família.

Por derradeiro, impende-se sugerir com veemência ao problema exposto que no caso de imóvel considerado como sendo bem de família, a jurisprudência pátria permite a penhora do bem de família nos casos de dívidas decorrentes do inadimplemento de cotas condominiais.

Do mesmo modo é possível que ocorra a penhora do bem de família, se as dívidas do proprietário decorrerem do inadimplemento da obrigação relacionada às taxas e as contribuições condominiais pertinentes ao imóvel que for objeto da execução proposta, nos termos do conteúdo previsto no art. 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90, que trata da impenhorabilidade do bem de família.

Referências

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de família, com comentários à Lei n. 8.009/90. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

BARROSO, Luís Roberto. *Curso de direito contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo*. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – (TJ-RS). *Agravo de instrumento nº 70079786125*, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 14 de outubro de 2021.

BRASIL. Código Civil. *Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm . Acesso em 09 de outubro de 2021.

BRASIL. Código de Processo Civil. *Lei 13.105 de 10 de março de 2015*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 18 de setembro de 2021.

BRASIL. *Constituição Federal de 1988*. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 22 de outubro de 2021.

BRASIL. *Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 09 de setembro de 2021

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. *Apelação Cível. Ação de reintegração de posse*. Provimento de Apelação Cível nº 1.0699.08.082305-6/002. Relator: Desembargador Rogério Medeiros. Minas Gerais. 14ª Câmara Cível. Data da publicação: 13/04/2010. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/940143157/apelacao-civel-ac-10699080823056002-uba> . Acesso em 25 de outubro de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. *Agravo de Instrumento*. 0747363-72.2020.8.07.0000, Relator: Humberto Ulhôa, Data de Julgamento: 10/02/2021, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 25/02/2021. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1171093949/7473637220208070000-df-0747363-7220208070000> . Acesso em: 10 de novembro de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. *Agravo de Instrumento*. 0712286-02.2020.8.07.0000, Relator: Humberto Ulhôa, Data de Julgamento: 29/07/2020, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 13/08/2020. Disponível em: https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.ControladorBuscaAcordao&visaoAnterior=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&nomeDaPagina=resultado&comando=abrirDadosDoAcordao&enderecoDoServlet=sistj&historicoDePaginas=buscaLivre&quantidadeDeRegistros=20&baseSelecionada=BASE_ACORDAOS&numeroDaUltimaPagina=1&buscaIndexada=1&mostrarPaginaSelecaoTipoResultado=false&totalHits=1&internet=1&numeroDoDocumento=1270409 . Acesso em: 25 de novembro

de.2021.

DANTAS, Macus Eduardo de Carvalho. *Da Função social da propriedade à função social da posse exercida pelo proprietário*. Revista Senado, ano 52, n. 205, Jan/mar 2015.

DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 848.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Vol 5: Direitos Reais. 9.ed. rev. amp. e atual. Salvador: Jus Podivm, 2013, p. 294.

FINCATO, Denise Pires; GILLET, Sérgio Augusto da Costa. *Pesquisa Jurídica sem Mistérios: do Projeto de Pesquisa à Banca*. Porto Alegre, RS. Editora Fi, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 5, p. 19.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilla. *Manual de metodologia da pesquisa no direito*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

OLIVEIRA, Rafael Niebuhr Maia de; LARA, Israel Correa de. *ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO SALDO REMANESCENTE DO BEM DE FAMÍLIA VENDIDO EM HASTA PÚBLICA*. Revista Juris UniToledo, Araçatuba, SP, v. 03, n. 03, p.03-21 jul./set. 2018. Disponível em: <http://www.ojs.toledo.br/index.php/direito/article/download/2847/298>. Acesso em: 12 de outubro de 2021.

PINTO, Paulo Mota. *Autonomia Privada e Discriminação: Algumas Notas*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

RICARTE, Renê; et. all. *A evolução do direito de propriedade ao longo das Constituições brasileiras, com ênfase na ideia de função social da propriedade*. Publicado em 10/2014. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/32656/a-evolucao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-das-constituicoes-brasileiras-com-enfase-na-ideia-de-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 05 de outubro de 2021

SILVA, Vinicius Borges Meschick da. *Breves considerações acerca do instituto do Bem de Família*. Divulgado em 27/10/2016. Disponível em: <https://juridicocerto.com/p/meschick/artigos/breves-consideracoes-acerca-do-instituto-do-bem-de-familia-3014>. Acesso em: 12 de novembro de 2021.

STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.*

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 8° ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil, vol 4: Direito das Coisas*. 9.ed. rev. e ampl. - São Paulo: Forense, 2017.

POLLI, Rodrigo Carvalho. *O direito de propriedade frente ao constitucionalismo do Direito Civil brasileiro*. Publicado em 03/2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/56832/o-direito-de-propriedade-frente-ao-constitucionalismo-do-direito-civil-brasileiro>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.