



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



7

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 990.09.242304-5, da Comarca de Guarujá, em que é agravante MARIA ODETE FRANCISCON sendo agravado CONDOMINIO EDIFICIO MALAGA.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, POR VOTAÇÃO UNÂNIME.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO CASCONI (Presidente) e PAULO AYROSA.

São Paulo, 27 de outubro de 2009.

LUIZ FERNANDO NISHI
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 3327

Agravo de instrumento nº 990.09.242304-5

Comarca Guarujá – 1ª Vara Judicial

Agravante Maria Odete Franciscon

Agravado Condomínio Edifício Malaga

Juiz 1ª Inst Dr Ricardo Fernandes Pimenta Justo

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES DE TRATO SUCESSIVO - INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS (CPC, ART. 290). ADMISSIBILIDADE - EXCESSO DE EXECUÇÃO - INOCORRÊNCIA - Sendo as despesas condominiais de trato sucessivo, pertinente a cobrança também das parcelas vincendas até o efetivo pagamento, o que se admite ainda que não expressamente requerido pelo autor na petição inicial. A cobrança das despesas de condomínio encontra respaldo no artigo 12 e §§, da Lei do Condomínio e Incorporações, bem como na norma cogente do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. Extrapolação dos limites objetivos do título incoorrente - Impugnação bem rejeitada- Recurso improvido.

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO PERPETRADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA - POSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DO ART. 680 DO CPC - NULIDADE - INEXISTENTE. O comando legal autoriza o desempenho da incumbência avaliatória do bem penhorado a cargo do oficial de justiça. Possibilidade de exercício do ônus exaustivo da impugnação em contraposição - Nulidade inexistente.

GRATUIDADE - BENEFÍCIO NÃO PLEITEADO

ANTERIORMENTE À FASE DE CUMPRIMENTO DA SENTENÇA – PRESUNÇÃO DE SUFICIÊNCIA DE RECURSOS NÃO ELIDIDA – NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA SITUAÇÃO INICIAL – AUSÊNCIA DE PROVA – BENEFÍCIO NEGADO.
Sem pedido anterior dos benefícios da gratuidade, cabe à parte interessada, sob pena de indeferimento, comprovar alteração da situação originária. Prova não produzida. Benefício negado.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto por **MARIA ODETE FRANCISCON** contra respeitável decisão trasladada a fls 80/83 que, nos autos da ação de cobrança que contra si e **WU MING JOU** lhes move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁLAGA**, ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou as impugnações ofertadas, afastando as alegações de excesso de execução e errônea avaliação dos bens penhorados perpetrada pelo oficial de justiça, sem prejuízo do indeferimento do benefício da gratuidade.

Segundo assevera a agravante, o título executivo tem limite nas despesas condominiais e encargos devidos até o trânsito em julgado da sentença de procedência da ação sem possibilidade de inclusão de períodos posteriores, sob pena de se configurar excesso de execução. Também, que o bem penhorado supera em muito o valor da avaliação, sendo de rigor a realização de perícia. Por fim, reitera o pedido de gratuidade, sem condições de suportar as custas e despesas processuais sem comprometer a própria subsistência

É o relatório, passo ao voto.

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o improvimento não resultará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo obrigatória a requisição de informações, passa-se de pronto, ao exame da controvérsia.

O recurso não merece provimento.

Quanto à pretendida gratuidade, certo é a imprescindibilidade da juntada da declaração de hipossuficiência para fins de se buscar os auspícios da Lei 1 060/50, que garante ao interessado presunção relativa de veracidade do alegado.

As normas relativas à assistência judiciária exigem simples **declaração** da condição de hipossuficiente, conferindo presunção de boa-fé em favor do beneficiário, que se sujeita à responsabilidade criminal pela prática de falsidade, aproveitando-se de documento para a obtenção de vantagem.

O benefício da assistência judiciária é destinado às pessoas naturais (físicas), pobres, na acepção jurídica do termo. Nesse diapasão, a gratuidade processual deve ser reservada às pessoas físicas, comprovadamente necessitadas, ou seja, àquelas que não podem prover as despesas do processo sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família.

Observa-se dos autos, **que o pedido de assistência judiciária gratuita somente foi pleiteado quando da impugnação do cumprimento da sentença que condenou a agravante ao pagamento das despesas condominiais vencidas no curso da lide**, presumindo, assim, que possuía aquela, no momento legal de resposta, situação financeira e econômica capaz de suportar as custas e despesas processuais, sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, tanto que não formulado em momento anterior.

Dessa forma, a presunção “*iuris tantum*” da pobreza, que antes militava em seu favor, inverteu-se, **devendo demonstrar a modificação da situação anterior**, isto é, comprovar alteração que lhe causou a efetiva hipossuficiência.

Decidiu na mesma senda o Colendo Superior Tribunal de Justiça, consoante arestos assim ementados, a saber:

PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. POSTULAÇÃO TARDIA, FEITA CONCOMITANTEMENTE COM A APELAÇÃO. PROPÓSITO IDENTIFICADO DE SE ESQUIVAR DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7-STJ. I. Identificado pelo Tribunal estadual propósito da parte de se esquivar de sucumbência a ela imposta, mediante pedido de gratuidade feito tardiamente, concomitantemente com a interposição da apelação, correto o acórdão que a considerou deserta. II. Inexistência de circunstância excepcional a demandar solução diversa. III. “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” - Súmula n. 7-STJ. IV. Recurso especial não conhecido¹.

PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. PEDIDO TARDIO. APELAÇÃO. PREPARO. DESERÇÃO. 1)- Se o autor em momento algum do processo faz, sequer, menção à necessidade da assistência judiciária gratuita, requerendo o benefício somente por ocasião do pagamento do preparo da apelação, a pena de deserção é de rigor, dado que aplicável, nessa hipótese, a regra geral, ou seja, o pagamento das custas do recurso no momento da sua interposição, notadamente porque o benefício da justiça gratuita não é absoluto. Precedentes da Quarta Turma. 2)- Recurso Especial conhecido, mas não provido².

¹ REsp nº 539 832-RS (2003/0057728-0), Rel. Ministro ADIR PASSARINHO JÚNIOR, j. em 19 12 2004

² REsp nº 494 446-RS (2002/0170554-2), Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, j. em 17 12 2004

É imprescindível, portanto, que faça prova concreta da sua necessidade, do estado de hipossuficiência, que a lei visa proteger, juntado documentos relativos às suas despesas, seu patrimônio, tais como Declaração para a Receita Federal, despesas bancárias, rendimentos, etc.

Porém, limitou-se a afirmar ser absolutamente **legal** o deferimento da isenção do preparo, no curso do processo, conforme disposto na Lei de Assistência Judiciária, trazendo para os autos documentos que não comprovam, nem justificam a eventual modificação de situação financeira e econômica.

Senão vejamos

Mesmo alegando situação de pobreza, recolheu o preparo

Também, sem prova da modificação da situação inicial (época da contestação), elementos como se tratar de despesas de condomínio de imóvel de veraneio e manutenção de advogado constituído para a causa servem de embasamento da presunção original de que não necessitada a parte interessada dos benefícios da gratuidade.

Se tais argumentos não bastavam para a negativa do benefício se pleiteado na primeira intervenção em resposta ao pedido inicial, agora se mostram suficientes para manter incólume a presunção de que reunia condições de suportar as custas e despesas processuais sem prejuízo do seu sustento ou de sua família, tanto que nenhum fato modificativo daquela situação foi apresentado, bem rejeitada, destarte, a gratuidade.

No concernente ao alegado excesso de execução, razão desassistida à agravante

Não há falar que a inclusão na condenação das parcelas que se vencerem no curso do processo configura sentença *extra petita*, pois tal foi realizado com respaldo no artigo 290, do CPC, já que se cuida de obrigação de trato sucessivo, decorrente da convenção condominial.

Dispõe o artigo 290, do CPC.

“Quando a obrigação consistir em prestações periódicas, considerar-se-ão elas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor; se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, a sentença as incluirá na condenação, enquanto durar a obrigação.”

Assim, em respeito ao princípio da economia processual, e pelo fato das cotas de despesas condominiais se tratarem de prestações periódicas, é admissível a cobrança também das parcelas que se foram vencendo, **até o efetivo pagamento da totalidade do débito**, ou seja, **estão incluídas na condenação a totalidade das cotas não adimplidas enquanto durar a obrigação**.

Prelecionam **Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:**

“Parcelas vincendas. Em que pesem os entendimentos jurisprudenciais contrários, entende-se que o disposto no CPC 290 não se aplica somente às verbas que se vencem até a sentença da fase de conhecimento ou liquidação. A inclusão de parcelas vincendas, não pagas na condenação, representa o reconhecimento do direito do condomínio de cobrar as parcelas em aberto até o efetivo pagamento de todo o débito. Isto em respeito ao princípio da economia processual, com a finalidade de se evitar, caso as cotas não tenham sido pagas, nova demanda, envolvendo as mesmas partes, objetos da mesma natureza jurídica e em busca de uma mesma satisfação jurisdicional, que podem ser prestadas na ação (2º

*TACivSP, 10ª Câm., Ap. 785499-0/3 – São Bernardo do Campo, rel. Cristina Zucchi, v.u., j. 3.3.2004, DJE 17.3.2004)*³

Tal como decidido, cuidando-se de obrigações de trato sucessivo, porque prestações periódicas e vincendas, fazem parte da condenação, até a efetiva satisfação da dívida, não se podendo falar, destarte, em excesso de execução perpetrado, ou extrapolação do limite objetivo do título

Mesmo porque, reconhecida a possibilidade de inclusão das prestações que se vencerem no curso da lide, nada mais dispôs a respeitável sentença senão a aplicação do comando do artigo 290 do CPC.

A cobrança das despesas ordinárias é amparada na própria convenção do condomínio, ou em caso de ausência, na existência de fato da propriedade condominial.

O proprietário de imóvel em condomínio tem obrigação de participar do rateio das despesas ordinárias, assim como das extraordinárias.

Além disso, o artigo 12 e seus §§, da Lei do Condomínio e Incorporações, determina a cobrança das despesas ordinárias do condomínio, certo de que referida contribuição do condômino para as despesas do condomínio é norma cogente, prevista no atual Código Civil em seu art. 1.336, inciso I.

Por fim, igualmente não vinga a impugnação quanto ao erro de avaliação, mormente diante do comando autorizador previsto no artigo 680 do Código de Processo Civil, que permite ao oficial de justiça desincumbir tal tarefa, sempre sujeita ao contraditório e impugnação fundada por

³ In "Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante", 9ª ed., 2006, pág. 485)

parte do prejudicado

De nulidade do auto de avaliação não há falar.

Ante o exposto, e pelo meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

LUIS FERNANDO NISHI
Relator