



Poder Judiciário da Paraíba
2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) 0855007-24.2024.8.15.2001

[Despesas Condominiais]

EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO SAULO MAIA

EXECUTADO: EGIDIO DE CARVALHO NETO

SENTENÇA

Vistos etc.

I. RELATÓRIO

Dispensado o relatório detalhado, conforme permite o artigo 38 da Lei nº 9.099/95.

Trata-se de Embargos à Execução apresentados por **EGIDIO DE CARVALHO NETO** (Executado) no processo de Execução de Título Extrajudicial movido pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAULO MAIA** (Exequente).

O Condomínio iniciou esta execução para cobrar taxas condominiais em atraso, relativas aos apartamentos 205 e 301, de propriedade do Executado. O valor original cobrado foi de R\$ 23.285,60.

Após a citação e a falta de pagamento voluntário, foi realizada uma tentativa de penhora de valores em contas bancárias (via SISBAJUD), que não teve sucesso. Em seguida, o Condomínio solicitou e obteve a penhora dos imóveis que geraram o débito. Os apartamentos 205 e 301 foram penhorados e avaliados (IDs 128886138 e 128886139).

Intimado da penhora, o Executado apresentou sua defesa (Embargos à Execução - ID 136093962), alegando, em resumo:

- 1. Preliminarmente**, que ele não pode ser parte no processo perante o Juizado Especial, pois se encontra em prisão domiciliar, o que é vedado pelo artigo 8º da Lei nº 9.099/95.
- 2. No mérito**, que a execução é nula porque o débito não é certo nem líquido, pois os documentos apresentados pelo Condomínio não comprovam claramente o valor e a origem da dívida.
- 3. Subsidiariamente**, que não pode cumprir a obrigação, pois todos os seus bens, incluindo os apartamentos penhorados, estão bloqueados por uma ordem de sequestro emitida pela Justiça Criminal.

O Condomínio foi intimado para se manifestar sobre os embargos.

É o necessário a relatar. Decido.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Os embargos são tempestivos e merecem ser analisados.

1. Da Questão Preliminar: Incapacidade de ser parte no Juizado Especial

O Executado argumenta, preliminarmente, que o processo deve ser extinto porque ele está "preso" e, portanto, não pode ser parte em ações que tramitam nos Juizados Especiais.

A Lei nº 9.099/95, que regula os Juizados Especiais Cíveis, estabelece em seu artigo 8º:

Art. 8º. Não poderão ser partes, no processo instituído por esta Lei, o incapaz, o preso, as pessoas jurídicas de direito público, as empresas públicas da União, a massa falida e o insolvente civil.

Essa regra busca garantir que o procedimento dos Juizados, que é mais simples e rápido, não seja prejudicado por situações que exijam formalidades e procedimentos mais complexos, como a citação ou a condução de um detento para audiências.

O Executado comprovou, por meio de decisão judicial (ID 136093965), que se encontra em regime de prisão domiciliar. Embora não esteja em um estabelecimento prisional, a prisão domiciliar é uma modalidade de custódia que restringe severamente a liberdade de locomoção do indivíduo. A finalidade da lei é evitar as complicações processuais decorrentes da restrição de liberdade, e essa restrição está presente no caso do Executado.

Além disso, o Executado apresentou uma sentença (ID 136093966) proferida pelo 8º Juizado Especial Cível desta mesma comarca, em um caso idêntico contra ele, na qual o processo foi extinto exatamente por esse motivo. Essa decisão, embora não tenha efeito vinculante, demonstra um entendimento judicial razoável e coerente sobre a questão.

Portanto, a condição do Executado se enquadra na vedação do artigo 8º da Lei nº 9.099/95, o que o impede de figurar como parte neste processo. Trata-se de um pressuposto processual negativo, cuja ausência impõe a extinção do feito.

Acolher esta preliminar já é suficiente para encerrar o processo. No entanto, por cautela, analiso brevemente os demais pontos.

2. Da Análise do Título Executivo e do Sequestro Criminal

O Executado também alega que a dívida não é líquida e que seus bens já estão bloqueados pela Justiça Criminal.

De fato, a documentação que instrui a execução apresenta fragilidades. A ata da assembleia de janeiro de 2024 (ID 99034326), por exemplo, define os novos valores das cotas, mas não deixa claro o percentual de reajuste aplicado, o que dificulta a verificação da exatidão dos cálculos. As planilhas, por sua vez, são documentos unilaterais da administradora, que, sem o amparo de atas claras, têm força probatória reduzida. Isso compromete o requisito da liquidez do título.

Mais grave, contudo, é a existência de uma ordem de sequestro criminal (ID 136093967) sobre todos os bens do Executado. Essa medida, decretada em processo penal, tem preferência sobre qualquer outra penhora cível posterior. A finalidade do sequestro é garantir a reparação de danos decorrentes de crimes, o que representa um interesse público superior.

Assim, mesmo que esta execução prosseguisse, a penhora dos apartamentos seria, na prática, ineficaz. A venda judicial dos imóveis para quitar o débito condominial não poderia ser realizada sem a autorização do juízo criminal, que tem a palavra final sobre o destino desses bens.

Dessa forma, a continuidade desta execução se mostra inviável e inútil, não apenas pela questão processual da incapacidade da parte, mas também pela impossibilidade prática de se chegar a um resultado efetivo.

III. DISPOSITIVO

Diante do exposto, **ACOLHO os Embargos à Execução** e, com base no artigo 8º, combinado com o artigo 51, inciso IV, ambos da Lei nº 9.099/95, **JULGO EXTINTO o processo de execução, sem resolução do mérito**, em razão da incapacidade processual do Executado para figurar como parte no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

Determino o levantamento das penhoras realizadas sobre os imóveis de matrícula nº 101.059 (apartamento 205) e nº 101.068 (apartamento 301), conforme autos de penhora de IDs 128886138 e 128886139. Oficie-se ao Cartório de Registro de Imóveis competente, se necessário.

Sem custas e honorários advocatícios, conforme dispõe o artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

João Pessoa, data e assinatura eletrônicas.

Adhemar de Paula Leite Ferreira Néto

Juiz de Direito de 3ª Entrância