



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280146

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2121387-16.2021.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES, são embargados RAPHAEL CRISCOLO JUNIOR e ANA CLAUDIA BERGAMINI DE ANDRADE CRISCOLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
EMBARGDOS: RAPHAEL CRISCOLO JUNIOR E ANA CLAUDIA BERGAMINI DE
ANDRADE CRISCOLO
INTERESSADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

VOTO nº 208.226

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AGRAVO DE INSTRUMENTO - *Vício da omissão – Ocorrência em parte – Determinação do STJ para que se proceda à reanálise dos declaratórios – Cumprimento de sentença relativo a taxas cobradas por associação de moradores em loteamento de acesso restrito – Executados que perderam o imóvel que originou a dívida em procedimento de alienação fiduciária, consolidando-se a propriedade em favor da CEF, a qual alienou-o a terceiro, através de escritura pública, restando afastada a possibilidade de penhora sobre o bem - Legitimidade passiva da CEF – Inocorrência – Fundamento relacionado à natureza propter rem da obrigação que já foi afastado em anterior agravo de instrumento, inexistindo omissão quanto a esse aspecto – Ocorrência, contudo, de omissão no que tange ao tema relacionado à legitimidade passiva da CEF no aspecto da obrigação por ela assumida em escritura pública de venda e compra perante o comprador do imóvel, referente ao débito dos autos – Questão que não a torna parte passiva legítima, eis que entabulada entre ela e o adquirente do bem, sem eficácia em relação a terceiros – Impossibilidade, finalmente, de aplicação da tese definida em IRDR no sentido de tratar-se de natureza propter rem a obrigação cujo pagamento se busca nos autos, porquanto definida posteriormente à decisão de anterior agravo de instrumento que afastou do crédito tal natureza.*

Parcial acolhimento, sem alteração no resultado do julgamento do agravo de instrumento.

Trata-se de embargos de declaração (fls. 1.666/1.737) opostos contra o acórdão de fls. 1.660/1.664, que negou provimento ao recurso de agravo de instrumento, mantendo a decisão agravada, copiada a fls. 125, que, entre outras deliberações, indeferiu o pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide, e a respectiva

remessa dos autos à Justiça Federal.

Sustenta a embargante, em síntese, ocorrência de erro material e de omissão na decisão embargada, aduzindo não se tratar a questão apenas da penhora do imóvel para a satisfação do crédito exequendo, mas, de substituição do polo passivo pela Caixa Econômica Federal, independentemente da natureza da obrigação, considerada a previsão em documento, consistente em escritura pública, em que assumiu o débito por ocasião da alienação do imóvel.

Aduz, ainda, que o débito tem natureza *propter rem*, conforme IRDR, que vincula as decisões do Tribunal, com caráter obrigatório, nos termos dos arts. 926 e 927, do Código de Processo Civil, e art. 489, inc. VI, do mesmo Diploma legal, sendo nula a decisão embargada por ferir a isonomia e a segurança jurídica com relação à obrigação *propter rem*.

Ainda suscita omissão quanto ao aspecto de que a Caixa Econômica Federal tinha ciência do débito e do processo que pendia sobre o bem, e que a sua responsabilidade decorre da lei e do contrato. Assevera não haver sido enfrentada a assunção da dívida, que independe da natureza da obrigação.

Rejeitados os embargos declaratórios (fls. 1.792/1.796), foi interposto recurso especial (fls. 1.799/2.282), havendo sido denegado o seu seguimento (fls. 2.373/2.376), seguindo-se a interposição de agravo de instrumento contra a decisão denegatória (fls. 2.379/2.642), o qual foi convertido em recurso especial para melhor análise pelo Superior Tribunal de Justiça (fls. 2.655/2.656), sendo acolhido em parte para reconhecer omissão sobre a questão da legitimidade da Caixa Econômica para responder pelo pagamento das despesas condominiais, dada a natureza *propter rem* do bem gerador da dívida, restando determinado o retorno dos autos a este Tribunal para o respectivo exame (fls. 2.661/2.664).

É O RELATÓRIO.

Cumprindo a determinação do Superior Tribunal de Justiça, veja-se que, data vênua, a questão pertinente à natureza do crédito, não decorrente de obrigação *propter rem*, foi mencionada no acórdão de fls. 1.660/1.663, como destacado na decisão embargada, afastando-se a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal relacionada a esse aspecto, ao ser feita referência ao anterior agravo de instrumento nº 2124268-34.2019.8.26.0000, o qual examinou a questão.

Para evidenciar-se o que aqui se afirma, transcreve-se trecho da acima referida decisão:

(...)

Como acima mencionado, em relação ao agravo mencionado, foi negado provimento, tendo sido remetido ao C. Superior Tribunal de Justiça e nos termos do analisado no agravo, em consonância com presente do C.STJ, o crédito exequendo não decorre de obrigação propter rem, pedindo-se venia, para repetir o precedente:

DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.

Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução.² O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.

3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1.324.107/SP Rel. Min^a Nancy Andrighi 3ª Turma j.13/11/2012 pub. DJe 21/11/2012 RB vol. 591 p. 48).

Desse modo e como já decidido, manifestamente descabida a pretendida equiparação da obrigação assumida pelos autores às dívidas

condominiais.

Ainda, deve ser ressaltado que, após a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Caixa Econômica Federal, os leilões promovidos pela CEF, nos termos da Lei 9.514/97, foram infrutíferos e o bem foi vendido a terceiro.

Mais, portanto, não é necessário ao desprovemento do reclamo.

E no anterior agravo de instrumento nº 2124268-34.2019.8.26.0000, ficou consignado: *De conseguinte, cabe à exequente buscar outros bens no patrimônio dos devedores, a fim de garantir o pagamento do crédito exequendo, já que a CEF não tem nenhuma relação com a demanda em tela.*

Todavia, aproveitando-se o ensejo, e para que não haja maior dilação do processo, desde logo parte-se aqui à análise da questão que, essa sim, ficou sem a devida apreciação, qual seja, a referente à legitimidade passiva da Caixa Econômica estar baseada, não no fato da dívida tratada ser *propter rem*, mas, na circunstância de persistir a possibilidade de a Caixa Econômica Federal figurar no polo passivo por ter assumido o pagamento da dívida em escritura pública.

Pois bem.

Em que pesem as ponderações feitas nas razões recursais, o quanto consta da escritura pública de fls. 1.067/1.074 não conduz ao resultado almejado pela recorrente.

Pelo teor da cláusula quarta, declarou a Caixa Econômica Federal que: *a) que até o presente momento, inexistente em seu nome, com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal e condominial, bem como impostos, taxas e tributos, com exceção da ação acima mencionada, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a data da aquisição; (fls. 1.069).*

Ora, está claro que no ato da compra e venda, a Caixa Econômica Federal assumiu, perante o adquirente do imóvel, a obrigação de pagar dívida que viesse a ser demonstrada existente, pertinente ao bem entre eles negociado, e esta obrigação, em verdade, revela-se estatuída entre tais contratantes, sem eficácia para terceiros, e mesmo que assim não se pensasse, como houve a alienação do imóvel, alienação esta regular, a dívida que acabou por se consolidar passou a ser de responsabilidade do novo proprietário do imóvel, o qual, nessa qualidade, deve ser responsabilizado por aquela, inclusive

servindo de garantia ao credor o próprio bem.

Por fim, apenas para que não reste dúvida, fica aqui afirmado que as novas interpretações sobre ser, na espécie, a dívida *propter rem*, como no IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000 (copiado a fls. 1.738/1.789) não têm como ser levadas em consideração, porquanto orientação que se deu posteriormente à preclusão da matéria nos autos, o que ocorreu com o julgamento do agravo de instrumento nº 2124268-34.2019.8.26.0000 e, posteriormente, do EDcl no AgInt nos EDcl no agravo em recurso especial nº 1722685-SP.

Nestes termos, **ACOLHO EM PARTE OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS**, contudo, sem modificação do dispositivo do acórdão que julgou o agravo de instrumento, mantendo o desprovimento lá assinalado.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator