



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293980

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011290-07.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, são agravados WILSON DE ALMEIDA PRADO (ESPÓLIO), NEIDE DE ALMEIDA PRADO e S/C ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS ALMEIDA PRADO LIMITADA.

ACORDAM, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 24 de março de 2025

ADEMIR BENEDITO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 56042

AGRV.Nº: 2011290-07.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE. : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA

AGDA. : WILSON DE ALMEIDA PRADO (ESPÓLIO), S/C
ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS ALMEIDA PRADO LIMITADA E NEIDE
DE ALMEIDA PRADO

Agravo de instrumento – Ação de responsabilidade da Administração – Pedido de ingresso como terceiro interessado – Arrematação de imóvel – Agravante que possui natureza jurídica de loteamento – Crédito condominial – Dívida pessoal – Não configuração de obrigação *propter rem* – Não aplicabilidade do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil – Inexistência de condomínio perante o Cartório de Registro de Imóveis – Recurso desprovido – Decisão mantida.

Trata-se de agravo de instrumento tirado nos autos de cumprimento de sentença, interposto por Administradora Jardim Acapulco, contra decisão de fls. 795 de origem, que manteve anterior, que determinou intimação do Leiloeiro para proceder o auto de arrematação, observando o quanto salientado pelo Administrador Judicial às fls. 788, no sentido de ser a ora agravante Associação de moradores e seu crédito não ser *propter rem*.

A agravante, em síntese, busca o reconhecimento da natureza obrigacional das taxas condominiais como sendo *propter rem*; bem como o reconhecimento de que não é associação, mas sim loteamento fechado, devendo a questão do seu crédito ser discutida nos autos de nº 0034183-48.2016.8.26.0224, que promove em face de Wilson Almeida Prado e Neide de Almeida Prado (fls. 437).

Recurso recebido no efeito devolutivo, sem contraminuta.

É o relatório.

O recurso sequer deveria ser conhecido, pois se volta contra decisão que manteve anterior, aquela sim causadora de eventual prejuízo ao agravante, mas que restou irrecorrida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contudo, para se evitar mais recursos protelatórios, passa-se ao exame do mérito recursal.

O agravante busca o recebimento de crédito referente a taxas condominiais não quitadas pelos agravados Wilson Almeida Prado e Neide de Almeida Prado, havendo a seu favor penhora no rosto dos autos originais

Entretanto, nestes autos, em que há arrematação de um dos imóveis com débitos condominiais, alega que a obrigação existente no caso concreto é de natureza *propter rem*, ou seja, trata-se de dívida que acompanha o bem, independente da sua titularidade, razão pela qual o próprio imóvel deveria responder pelo seu inadimplemento.

Nesse sentido, traz em sua fundamentação o artigo 908, § 1º, CPC, o qual dispõe que:

"Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência."

No entanto, sem razão.

Isto porque, s.m.j., a obrigação em questão não tem natureza *propter rem*, mas sim natureza pessoal.

Com efeito, o agravante possui, natureza jurídica de um loteamento, o que não se altera inobstante sua autodenominação de Administradora.

Impende salientar que os condomínios e loteamentos, são, aliás, regulados por normas diferentes. Enquanto o primeiro é tratado pela Lei 4.951/64, a associação de moradores (loteamento fechado) é prevista pela Lei 6.766/79. São institutos diferentes, logo, acarretam consequências jurídicas distintas, inclusive, no que diz respeito à natureza de suas obrigações, já que as dívidas condominiais possuem natureza jurídica *propter rem*, enquanto que as **contribuições criadas por associações/loteamentos ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal.**

Nesse sentido é o posicionamento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, como se vê, dentre outros,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dos seguintes precedentes:

"A existência de associação, a fim de reunir moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional, não possui o caráter de condomínio e, portanto, não possui natureza de dívida propter rem" (STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.866.272/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª T., j.: 31/08/2020, DJe 08/09/2020).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. INADMISSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. As despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado.

3. O reconhecimento da obrigação de pagar encargo decorrente de condomínio não regularizado (associação de moradores) por sentença transitada em julgado não modifica a natureza da dívida.

4. Desprovida a dívida da natureza propter rem, é indevida a sua equiparação às despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei nº 8.009/1990 (penhora de bem de família).

5. É possível ao devedor opor, em cumprimento de sentença, a exceção de impenhorabilidade de seu único imóvel se a cobrança fundar-se em dívidas instituídas por associação de moradores.

6. Agravo interno não provido" (STJ, AgInt no REsp 1.688.721/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3ª T., j.: 20/02/2018, DJe 26/02/2018 – g.n.).

"reiterada jurisprudência das Turmas que compõem a eg. Segunda Seção deste Sodalício, segundo as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

quais as taxas de manutenção cobradas por associação de moradores não podem ser equiparadas a despesas condominiais, não ostentando a dívida de natureza propter rem” (STJ, REsp 1.823.343/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, DJE 30/04/2020).

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. PARCIAL PROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO PROPTER REM NÃO CONFIGURADA. NATUREZA PESSOAL. PRECEDENTES. DISSÍDIO INTERPRETATIVO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifestou clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater, uma a uma, as razões suscitadas pelas partes.

3. Consoante a reiterada jurisprudência das Turmas que compõem a eg. Segunda Seção deste Sodalício, as taxas de manutenção cobradas por associação de moradores não podem ser equiparadas a despesas condominiais, não ostentando a dívida natureza propter rem. Precedentes.

4. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, na espécie, o óbice da Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

5. **Agravo interno não provido, com aplicação de multa.”** (STJ, AgInt no AREsp 970.354/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, 3ª T., j.: 27/4/2017, DJe 16/5/2017 – g.n.).

Logo, não há que se reconhecer a natureza obrigacional como sendo *propter rem*, e, conseqüentemente, não se verifica a possibilidade de se considerar o crédito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

como preferencial, impondo-se o desacolhimento da pretensão do agravante.

Há que se destacar ainda que esta Turma Julgadora, nos autos do AI nº 2133461-97.2024.8.26.0000, já decidiu contra o agravante em relação ao mesmo pleito, de ver reconhecido, contra o arrematante do bem imóvel, a obrigação com natureza *propter rem*.

Logo, como lá definido, ***"Assim, impende observar que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882 do STJ).***

Nesse sentido, a dívida de taxas associativas tem natureza pessoal, não acompanhando o imóvel sem que o adquirente tenha a ela anuído - razão pela qual não pode ser imposta a cobrança de valores anteriores à arrematação; mormente no caso dos autos, em que a existência mesma da referida dívida sequer constou do edital.

Veja-se que, no caso dos autos, o imóvel foi levado à praça precisamente para satisfação da obrigação de pagamento das taxas que se venceram até a data da arrematação, sendo o produto da venda destinado ao pagamento do débito.

Aliás, houve decisão irrecorrida por parte da administradora acerca da questão aqui debatida, quando se firmou o entendimento de que não poderia ela cobrar tais débitos em face do arrematante (fl. 9.375 dos autos principais).

Colhe-se das acertadas contrarrazões do i. Parquet, que concorda com o pedido do arrematante, que "a propriedade do Agravante foi adquirida por meio de arrematação, que é forma de aquisição originária de propriedade, nos termos do art. 903, §4º, do CPC. Salvo exceções legais, a propriedade adquirida por meio de arrematação judicial implica o rompimento de todo e qualquer vínculo daquele bem, tanto com os ônus e gravames que o embaraçavam, quanto com relação ao antigo proprietário"(fls. 150).

Assiste razão à agravante, portanto, ao argumentar que na qualidade de arrematante, não pode ser responsabilizada pelo pagamento de dívidas pretéritas e para as quais não foi dado conhecimento prévio.

Reconhecidas, portanto, a natureza pessoal da dívida e a omissão do edital, deve mesmo ser afastada a responsabilidade da arrematante pelos débitos cobrados."



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim correto o MM. Juiz de Direito ao afirmar que o agravante deve se voltar com os agravados Wilson Almeida Prado e Neide de Almeida Prado em autos próprios.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso, com a manutenção da r. decisão recorrida tal como lançada.

Fica a parte advertida de que a oposição de novos embargos de declaração protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º do CPC.

Ademir de Carvalho Benedito

Relator