



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332238

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1000254-63.2023.8.26.0223/50001, da Comarca de Guarujá, em que é agravante ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, é agravado ADALBERTO MÁRCIO PIRES ALVES TOMASONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo Interno nº 1000254-63.2023.8.26.0223/50001

Agravante: Administradora Jardim Acapulco Ltda.

Agravado: Adalberto Márcio Pires Alves Tomasoni

Comarca: Guarujá-SP - 4ª Vara Cível

Magistrado: Dr. Marcelo Machado da Silva

Voto nº 6.270

Agravo Interno - Decisão determinou a suspensão do processo - Agravo da apelante -

Suspensão por afetação - Manutenção - Contratação da apelante para cobrança da taxa associativa não afasta a **suspensão determinada no Tema 1.183 do STJ em razão da questão recursal estar diretamente relacionada à natureza do crédito que o autor pretende declaração de inexigibilidade e a ré sustenta ser passível de cobrança, se "propter rem" ou pessoal** -

Agravo interno desprovido.

Cuida-se de agravo interno, interposto nos termos do art. 1.021 do Código de Processo Civil, **contra a decisão¹ que determinou a suspensão do processo em cumprimento ao Tema 1.183 do Colendo STJ, com embargos de declaração rejeitados².**

Em seu agravo interno³ a ré, apelante nos autos principais, sustenta a inaplicabilidade do Tema 1.183 do STJ ao presente caso, porque não é uma associação de moradores, mas a cobrança é realizada por sociedade privada, que realiza

1 Fls. 360/361 do principal

2 Fls. 06/07 dos embargos, incidente 50000

3 Fls. 01/08 do agravo interno, incidente 50001

serviços de administração de loteamento, conforme previsão contratual. Requereu o provimento para prosseguimento de seu recurso de apelação.

O agravo interno foi processado em seu efeito devolutivo⁴, com contraminuta⁵, pelo desprovimento.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR⁶ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *“utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos”*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁷ em 17/01/24.**

2. O autor ajuizou ação declaratória de inexigibilidade de débitos e obteve a seu favor **sentença de procedência⁸**, que **(i) declarou inexigíveis contra si os débitos das taxas associativas vencidas durante o período**

4 Fls. 09 do agravo interno

5 Fls. 12/13 do agravo interno

⁶ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

⁷ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

⁸ Fls. 302/306 do principal

em que perdurou o usufruto em favor de Adriano e, por consequência, vedada a adoção de medidas tendentes a obrigá-lo ao pagamento desses débitos, por meio de protesto de títulos, inclusão de seu nome em lista de inadimplentes, e proibição de utilização de serviços e equipamentos individuais disponibilizados aos condôminos, sob penalidade de multa a ser aplicada em caso de necessidade; ainda, **(ii) condenou a ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em fornecer ao autor certidão negativa de débitos relacionados às taxas declaradas inexigíveis,** facultando-se que na certidão conste a existência dos débitos exclusivamente de responsabilidade do usufrutuário Adriano.

A questão recursal está diretamente relacionada à natureza do crédito que o autor pretende declaração de inexigibilidade e a ré sustenta ser passível de cobrança.

Com efeito, a fundamentação da sentença que levou a procedência dos pedidos autorais se deu justamente em razão da análise da natureza do crédito (taxa associativa):

"... as taxas associativas cobradas pela ré em face dos proprietários dos imóveis localizados no condomínio horizontal no qual ela presta os serviços de portaria, guarda, vigilância e manutenção de espaços públicos, são de natureza pessoal, e não propter rem". (destaquei)

O fato de ter sido contratada pelo loteamento para realizar as cobranças das taxas associativas **não afasta a suspensão determinada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em razão do Tema 1.183**, porque a questão submetida **a julgamento nos Recursos Especiais repetitivos n. 1.995.213/SP e 2.023.451/SP é, justamente,**

“Definir qual a natureza do crédito oriundo do rateio de despesas e cobrado por associações de moradores, se propter rem ou pessoal, a fim de viabilizar, ou não, a penhora do bem de família”.

O crédito não pertence à administradora, mas ao loteamento que a contratou para cobrar dos moradores a taxa associativa em discussão.

O art. 926 do Código de Processo Civil determina aos Tribunais que uniformizem suas jurisprudências, de modo que **o IRDR 2239790-12.2019.8.26.0000 deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante reconheceu a natureza “propter rem”, contudo foi afetado pelo Tema 1.183 do Colendo STJ, que reiniciou o julgamento dos recursos em 12/02/2025, quando o Ministro Raul Araújo pediu vista após voto do relator.**

A natureza do crédito é questão prejudicial para enfrentamento da questão recursal da apelação da ré, aqui agravante, de modo que mantenho a decisão monocrática para que estes autos permaneçam suspensos até julgamento do Tema repetitivo, quando então se observará a tese a ser fixada no acórdão, conforme expressamente determinado no inciso III do art. 927 do CPC.

3. Deixo de condenar a parte agravante em multa processual prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil porque não vislumbro o caráter manifestamente protelatório.

4. Ficam as partes advertidas, de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

5. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS
Relatora