



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344859

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101152-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 94064

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2101152-86.2025.8.26.0000

COMARCA: SOROCABA

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

AGRAVANTE: NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE

Taxas de administração de loteamento fechado. Exigibilidade da empreendedora que não negocia lotes ou não os individualiza, permitindo que a associação sofra com não recolhimento de taxas de diversos lotes. Cumprimento de sentença definitivo e questionamento sobre o propósito da devedora de fazer com que todas as penhoras dos múltiplos processos recaiam sobre um determinado lote, evitando penhoras individuais do bem que proporcionou a dívida executada. Substituição indeferida pelo risco de constituir uma solução que poderá esgotar a potencialidade econômica do imóvel escolhido pela devedora para garantir todas as dívidas e que não convém para a segurança do processo. Primazia, no caso, do direito do credor e da jurisdição efetiva sobre o princípio da menor onerosidade (arts. 805 e 824 do CPC). Não provimento.

Vistos.

Em 29.9.2022, com votação unânime, a Quarta Câmara de Direito Privado, julgou a Ap. 1024881-32.2021.8.26.0602, publicando acórdão com a seguinte ementa:

Taxa de serviços prestados por Associação de proprietários do loteamento contra a própria loteadora, que mantém, em seu domínio, um dos lotes. Quando do registro do empreendimento foi arquivado o contrato padrão e embora não tenha sido exibido, fica evidente a inserção de cláusula pela qual os adquirentes, com o negócio, se associavam obrigatoriamente a entidade que seria encarregada da administração do loteamento. Como a loteadora mantém o lote, fica subordinada ao vínculo criado e que a obriga pagar a taxa, inclusive porque a Associação foi criada pela loteadora para esse fim, com a ata de fundação presidida pelo sócio controlador. Aqui a exigibilidade não contraria a tese 882 firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp n. 1.439.163 e REsp 1.280.871 sob o rito dos recursos repetitivos. RE nº 695.911, com repercussão geral (tema 492 STF). Não provimento.

Como os recursos (especial e extraordinário) não foram admitidos pela Presidência da Seção de Direito Privado (fls. 862 e 864), sem notícia de agravos, tem-se que a favorecida (ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE) está em fase de cumprimento definitivo da sentença que responsabiliza a recorrente (NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS) ao pagamento das taxas de administração correspondente ao lote 17, bloco T, com matrícula geral (59.427 do 2ª Cartório do Registro de Imóveis de Sorocaba e ainda não individualizada).

O presente agravo foi manejado porque o Juízo da 5ª Vara Cível de Sorocaba admitiu a penhora de parte do referido lote (88,89% do referido lote, porquanto 11,11% seria de Lyse Maria Rodrigues Fajnzlber e marido), conforme decisão de fls. 279 dos autos em Primeiro Grau. Indeferiu a substituição do bem penhorado pelo lote 10, da quadra F, por possuir matrícula individualizada. A credora discordou ao fundamento de que a devedora está indicando o lote 10 para todos os cumprimentos e isso poderá prejudicar a garantia. O pedido de substituição foi indeferido (fls. 279 dos autos em Primeiro Grau) motivando a interposição do agravo.

Não foi deferido efeito ativo e dispensadas informações e resposta.

É o relatório.

De acordo com os autos e até 15-8-2023, a dívida acumulada era de R\$ 24.695,00, sendo que a recorrente afirma que cada lote do empreendimento tem preço de mercado superior a R\$ 400 mil reais. Ocorre que esse não constitui o único parâmetro para decidir sobre o que determinar diante dos artigos 805 e 824, do CPC, citados como referência ao princípio de que a execução deve ser desenvolvida com a menor onerosidade possível ao devedor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A substituição pleiteada foi rejeitada pela recusa da credora com uma razão significativa, qual seja, a de que a recorrente pretende concentrar todas as garantias, dos inúmeros processos pendentes, em um único imóvel (lote 10 da quadra F), o que poderia esgotar sua potencialidade econômica diante do volume das responsabilidades decorrentes do não pagamento de lotes não escriturados. Isso deve ser sopesado porque a recorrente é a empreendedora do loteamento e acumula várias execuções, de modo que a penhora sobre o imóvel correspondente ao débito não é irregular.

Nega-se provimento.

ENIO ZULIANI
Relator