



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2099203-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante EMÍLIO ROBERTO CHIERIGHINI MARTINS, são agravados SOCIEDADE ALTO DAS PALMEIRAS e ANDERSON CARLOS FURLANETTO.

ACORDAM, em 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MOREIRA VIEGAS
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2099203-27.2025.8.26.0000
Comarca: Campinas
Agravante: Emílio Roberto Chierighini Martins
Agravada: Sociedade Alto das Palmeiras

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TAXA ASSOCIATIVA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em fase de cumprimento de sentença de ação de cobrança, determinou a apresentação de planilha de cálculo do débito condominial atualizado até a data da arrematação, com responsabilidade do arrematante por débitos subsequentes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pelo pagamento das taxas de manutenção de loteamento por associação de moradores após a arrematação do imóvel, até a imissão na posse pelo arrematante.

III. Razões de Decidir

3. A natureza das taxas associativas é controvertida, mas o IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000 deste Tribunal decidiu que tais taxas têm natureza "propter rem".

4. O entendimento firmado em sede de IRDR, que tem natureza vinculante, determina que a taxa associativa executada tem natureza "propter rem", vinculando o arrematante.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A taxa de manutenção cobrada por associação de moradores tem natureza "propter rem". 2. O arrematante é responsável pelas despesas de manutenção após a arrematação.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.019, I; art. 985.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2072603-71.2022.8.26.0000, Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 08/12/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2079923-75.2022.8.26.0000, Rel. Walter Barone, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 27/06/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2122143-88.2022.8.26.0000, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 14/06/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2217311-54.2021.8.26.0000, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 05/10/2021.

VOTO Nº 42631

Agravo de instrumento tirado em face da r. decisão de fl. 952, mantida pela r. decisão de fl. 983, que, em autos de ação de cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, determinou que, para apreciação do pedido de levantamento da quantia atinente ao débito condominial, traga o exequente planilha de cálculo do débito condominial, atualizado até a data da arrematação, observando que eventual débito subsequente corre por conta do arrematante.

Sustenta o agravante, em breve síntese, a obrigação do antigo proprietário/ocupante do imóvel arrematado de arcar com as despesas decorrentes do seu uso, em especial as despesas de manutenção de loteamento por associação de moradores, uma vez que se manteve na posse direta do imóvel, residindo no local. Alega que a decisão deve ser reformada para afastar a responsabilidade do arrematante, ora agravante, pelas despesas de manutenção de loteamento por associação de moradores posteriores à arrematação (22/10/2020), até a data sua efetiva imissão na posse do bem (14/07/2024). Afirma que as referidas despesas possuem natureza pessoal. Aduz que. Assevera que não possui culpa pela demora nos atos processuais que obstaram o ingresso do arrematante na posse do bem arrematado. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois em que pesem as razões apresentadas, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar: relevância da fundamentação na forma da verossimilhança do direito apregoado, e; lesão grave e de difícil reparação (art. 1.019, I, CPC). Recolhido o preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta, e dispensadas as informações, por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Em que pese a insurgência do agravante, sua irresignação não merece prosperar. Explico.

É certo que a questão sobre a natureza das taxas associativas é controvertida, sendo objeto de IRDR deste E. Tribunal (Tema 33) e de Recurso Repetitivo ainda não decidido pelo C. STJ (tema 1183).

Nesse sentido, a Segunda Seção do STJ, em julgamento do REsp 1995213/SP, afetou o recurso ao rito dos recursos repetitivos Tema 1183, em 20/03/2023, para “*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*”.

E, nesse contexto, há determinação de suspensão dos processos pendentes perante o Tribunal de origem e que tramitem em todo território nacional.

Contudo, este processo pode ser julgado, eis que não há, no presente caso, discussão sobre penhora de bem de família, mas tão somente acerca da possibilidade ou não de cobranças das taxas de manutenção de antigos associados do arrematante do imóvel.

Ocorre, porém, que, no julgamento do IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000, este E. Tribunal decidiu que **a taxa de manutenção cobrada por associação de moradores de loteamento de acesso restrito tem natureza *propter rem***, inclusive faz alusão expressa ao Tema 492

do STF, nos seguintes termos: "O crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, **vínculo contratual**, ou em observância ao tema 492 do STF, **tem natureza 'propter rem'** e permite a penhora de imóvel residencial do devedor."

Portanto, à vista do entendimento firmado em sede de IRDR, que tem natureza vinculante para o Tribunal originário, nos termos do artigo 985 do CPC, a taxa associativa executada na ação original tem natureza "propter rem", tornando-se o arrematante responsável pelas despesas de manutenção após a arrematação.

Neste mesmo sentido tem se posicionado este E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA ASSOCIATIVA. Decisão acolheu impugnação fundada em impenhorabilidade de bem de família. Irresignação da associação credora. Acolhimento. Incontroversa a execução de título executivo extrajudicial na falta de oposição de embargos à execução. Aplicação do decidido no IRDR 33 do TJSP (proc. 2239790-12.2019.8.26.0000). Tese firmada: "O crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, vínculo contratual, ou em observância ao tema 492 do STF, tem natureza 'propter rem' e permite a penhora de imóvel residencial do devedor". Ausência de alternativa que não o reconhecimento da natureza 'propter rem' da dívida, afastando-se a impenhorabilidade

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90, e aplicando-se o disposto no artigo 3º, IV, da mesma lei e no artigo 833, § 1º, do CPC. Falta de prova de ser o único imóvel de propriedade de executado. Prova de domicílio em outra cidade. Jurisprudência do E. STJ não aplicada ao caso. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2072603-71.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 08/12/2022; Data de Registro: 08/12/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Taxa de associação. Decisão que rejeitou a arguição de impenhorabilidade, em que se alegou bem de família. Irresignação da parte executada. Descabimento. Dívida derivada do inadimplemento de taxa associativa de moradores. Natureza propter rem da obrigação, conforme decidido no IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000. Tese fixada: "O crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, vínculo contratual, ou em observância ao tema 492 do STF, tem natureza propter rem e permite a penhora de imóvel residencial do devedor " Impenhorabilidade não caracterizada. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2079923-75.2022.8.26.0000; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 24ª Câmara

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Direito Privado; Foro de Jandira - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/06/2022; Data de Registro: 27/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO — Cumprimento de sentença — Taxas de associação de moradores — Penhora de imóvel — Insurgência - Alegação de que se trata de bem de família — Não acolhimento - Dívida decorrente do inadimplemento de taxas de manutenção de loteamento — Dívida oriunda do próprio imóvel — Hipótese em que não prevalece a impenhorabilidade — Possibilidade da constrição, conforme precedente vinculante — Questão que foi objeto de IRDR julgado pela C. Turma Especial da E. Seção de Direito Privado I deste E. Tribunal de Justiça — Penhorabilidade reconhecida - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2122143-88.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2022; Data de Registro: 14/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA "O crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, vínculo contratual, ou em observância ao tema 492 do

STF, tem natureza propter rem e permite a penhora de imóvel residencial do devedor" - Tese adotada pela Turma Especial Privado 1, deste Tribunal, por ocasião do julgamento do IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000 DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. (Agravado de Instrumento 2217311-54.2021.8.26.0000; Relator Erickson Gavazza Marques; 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 05/10/2021)

Isto posto, considerando o que foi decidido no IRDR mencionado, conclui-se que, *prima facie*, não há que se falar na probabilidade do direito invocado pelo agravante a justificar o afastamento da responsabilidade do arrematante pelas despesas de manutenção de loteamento por associação de moradores, sendo de rigor que a r. decisão recorrida seja integralmente mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, além dos aqui acrescidos.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator