



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447532

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033022-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Campos do Jordão, em que é agravante JOSÉ ROBERTO LUCIANO MAURER, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO JARDIM VEÚ DA NOIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.303

Agravo de Instrumento nº: 2033022-44.2025

Comarca: Campos do Jordão – 2ª Vara

1ª Instância: Processo nº 000068518/2021

Agte.: José Roberto Luciano Maurer

Agda.: Associação dos Proprietários do Jardim Vêu da Noiva

E M E N T A

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TAXA ASSOCIAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA) – Penhora que recaiu sobre os direitos do lote gerador da dívida – Arguição de impenhorabilidade – Afastamento – Possibilidade da penhora em se tratando-se de dívida propter rem, consoante IRDR julgado pela Turma Especial da Seção de Direito Privado I deste E. Tribunal de Justiça – Precedentes, inclusive desta Câmara – Condenação do executado por litigância de má-fé que também se mostrou acertada – Conduta deste, ao insistir que o lote não lhe pertence, que se amolda ao disposto no art. 80, IV, do CPC – Decisão mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra as r. decisões proferidas em autos de Ação de Cobrança, em fase de cumprimento de sentença, que deferiu a penhora sobre os direitos relativos ao lote lá descrito, aplicando ao executado o pagamento de multa por litigância de má-fé, em 20% sobre o valor atualizado da dívida e o mesmo valor, por ato atentatório à dignidade da Justiça.

Recorre o agravante, sustentando a necessidade de reforma das r. decisões recorridas, sob o argumento de que deve ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel, não constituindo dívida "*propter rem*".

Prossegue o recorrente pleiteando o afastamento das multas a ele aplicadas, eis que não caracterizada litigância de má-fé ou ato atentatório à dignidade da Justiça.

O recurso foi recebido pelo despacho de fls. 331,

sem a concessão do efeito postulado.

Contraminuta às fls. 337/340.

Interposto agravo interno, restou desprovido, conforme aresto de fls. 377/380, desta Turma Julgadora.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos do recorrente, restou admitida a possibilidade da penhora em se tratando de dívida "*propter rem*", consoante IRDR julgado por Turma Especial da Seção de Direito Privado I deste E. Tribunal de Justiça, a afastar a alegação de impenhorabilidade prevista no art. 1º da Lei nº 8.009/90 (que trata do bem de família). Confira-se:

“IRDR - Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - Uniformização de jurisprudência desta Corte acerca: (i) da natureza da obrigação ("*propter rem*" ou pessoal) de rateio das despesas de loteamento de acesso restrito, cobradas por associação de moradores; (ii) da possibilidade, ou não, de penhora de imóvel residencial. Tema de ordem exclusivamente jurídica e objeto de intensa divergência na jurisprudência deste Tribunal.

Reconhecimento da natureza "*propter rem*" da obrigação.

Julgamento do presente IRDR que diz respeito tão somente à natureza da obrigação, e não quanto à sua existência ou exigibilidade, objeto dos Temas nº 492 do STF e nº 882 do STJ.

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 nº 492 do STF, tem natureza "*propter rem*" e permite a penhora de imóvel residencial do devedor'.

Julgamento do caso paradigma:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Rateio de despesas de associação de moradores em loteamento de acesso restrito. Decisão recorrida que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, bem como afastou a alegação de impenhorabilidade de imóvel. Inconformismo. Descabimento. Inexistência de nulidade da fase de cumprimento de sentença. Réu revel citado na fase de conhecimento por oficial de justiça. Intimação para o início da fase de cumprimento de sentença realizada por meio de carta com aviso de recebimento. Carta de intimação recebida por funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência em loteamento com controle de acesso. Validade da intimação. Interpretação do art. 248, § 4º cumulado com o art. 513, § 2º, II, do Código de Processo Civil. Impugnação ao cumprimento de sentença apresentada intempestivamente. Alegação de excesso de execução. Preclusão temporal. Penhora. Imóvel penhorado utilizado como residência do executado e de sua família. Reconhecimento da natureza *propter rem* da obrigação que afasta a incidência da impenhorabilidade prevista no art. 1º, da Lei nº. 8.009/90. Decisão mantida. Agravo improvido. (Acórdão registrado sob nº 2021.0000584911, IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000, Relator Designado Francisco Loureiro, j. aos 22.7.2021)."

Destarte, face ao decidido no âmbito do IRDR antes

transcrito, diante da natureza "*propter rem*" da dívida em comento, descabe a arguição de impenhorabilidade à luz da Lei nº 8.009/90.

Nesse sentido, recentíssimo precedente desta 8ª Câmara, conforme ementa a seguir transcrita:

“Agravado de instrumento – Ação de cobrança – Taxas associativas – Cumprimento de sentença – Inconformismo em relação à rejeição da impugnação à penhora, sob alegação de se tratar de bem de família – Descabimento – Crédito advindo de rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, exigível por força de vínculo associativo, cuja natureza é *propter rem*, permitindo a penhora do imóvel residencial do devedor – Aplicação da tese firmada no incidente de demandas repetitivas, IRDR Nº 2239790-12.2019.8.26.0000 (Tema nº 33) deste E. TJSP – Legalidade da cobrança que já foi exaustivamente apreciada, nas duas instancias e pelo STJ e STF, sendo considerada lícita – Impossibilidade de rediscussão – Fato de parte dos créditos serem anteriores ao julgamento do IRDR nº 33 e tema nº 492 do STF e da lei nº 13.465/17 que não modifica a possibilidade de penhora – Lei nº 13.467/17 e tema nº 492 do STF que não discutem a natureza da obrigação mas somente a legalidade de sua cobrança – IRDR que uniformizou a jurisprudência, não se podendo afirmar que antes da tese fixada a cobrança era considerada pessoal, já que o incidente foi instaurado para sanar a divergência entre os julgados – No mais, grande parte dos créditos são posteriores a estes eventos, não havendo dúvida sobre a possibilidade de penhora em relação a eles – Decisão mantida – Recurso desprovido (TJSP; Agravado de Instrumento 2380821-44.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia – 2ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024).”

E ainda:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AÇÃO DE COBRANÇA – TAXA DE ASSOCIAÇÃO – DECISÃO QUE, REJEITANDO A IMPUGNAÇÃO À PENHORA, INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA CONSISTENTE NA SUSPENSÃO DA CONSTRUÇÃO QUE RECAI SOBRE IMÓVEL DE TITULARIDADE DOS EXECUTADOS – AGRAVANTES QUE INVOCAM A PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA – CONSTRUÇÃO POSSÍVEL DIANTE DO QUE RESTOU ASSENTADO NO IRDR Nº 2239790-12.2019.8.26.000, QUE RECONHECEU A NATUREZA *"PROPTER REM"* DA OBRIGAÇÃO OBJETO DA CONTROVÉRSIA, AFASTANDO A INCIDÊNCIA DA IMPENHORABILIDADE PREVISTA NA LEI Nº 8.009/90 – PRECEDENTES – DECISÃO MANTIDA – AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DEFERIR AS BENESSES DA LEI Nº 1.060/50, NO ÂMBITO DESTES RECURSO (TJSP; Agravo de Instrumento 2063702-46.2024.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos – 3ª Vara; Data do Julgamento: 14/6/2024; Data de Registro: 14/6/2024).”

Igualmente acertada a r. decisão guerreada, ao impor ao executado e aqui agravante, cominação de multas por litigância de má-fé e ato atentatório à dignidade da Justiça.

A primeira, diante da insistência em sustentar que o bem (ou os direitos) não lhe pertence, mas sim a terceiro (embora tenha assumido, em instrumento particular de confissão de dívida, ser

proprietário do fato do terreno: fls. 265/271).

A conduta manifestada se amolda àquela prevista no art. 80, IV, do CPC (antigo 17, IV).

Para tanto, vale trazer a colação, a citação contida em THEOTONIO NEGRÃO, na obra “Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, Ed. Saraiva, 2002, p. 119, que acerca do tema assim se pronuncia:

“Para a condenação em litigância de má-fé, faz-se necessário o preenchimento de três requisitos, quais sejam: que a conduta da parte se subsuma a uma das hipóteses taxativamente elencadas no art. 17 do CPC; que à parte tenha sido oferecida oportunidade de defesa (CF, art. 5º, LV); e que, da sua conduta resulte prejuízo processual à parte adversa” (RSTJ 135/187, 146/136).”

Também comentando referido dispositivo legal, NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA ANDRADE NERY, na obra CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMENTADO, Editora RT, 1997, p. 288, observam:

“Conceito de litigante de má-fé. É a parte ou interveniente que, no processo, age de forma maldosa, com dolo ou culpa, causando dano processual à parte contrária. É o *"improbus litigator"*, que se utiliza de procedimentos escusos com o objetivo de vencer ou que, sabendo ser difícil ou impossível vencer, prolonga deliberadamente o andamento do processo, procrastinando o feito. As condutas aqui previstas, definidas positivamente, são exemplos do descumprimento do dever de probidade estampado no CPC 14”.

O comportamento do executado também fez ensejar a aplicação do disposto no encontra amparo na regra do art. 774, V, do

CPC, ora mantida.

Em comentário ao citado dispositivo legal, Humberto Theodoro Júnior, na Obra “Comentários ao Código de Processo Civil. Da Execução em Geral”, Editora Saraiva, 2017, pág. 101, anota que **"o CPC de 2015 preza a conduta cooperativa, ética, leal e de boa-fé do juiz, das partes e dos demais sujeitos do processo (CPC, arts. 5º e 6º)"** enumerando em relação à execução **"cinco condutas que são consideradas atentatórias à dignidade da justiça, ou porque protelam a execução ou porque tentam frustrar a satisfação do crédito, sujeitando o infrator ao pagamento de multa em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do débito em execução (art. 774 e parágrafo único)."**

A conduta do executado atende a tais critérios, motivo pelo qual devidas ambas as multas, assim como mantida a penhora.

Fica, pois, mantida a r. decisão guerreada, tal qual lançada.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator