



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.688.721 - DF (2017/0185850-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS  
ADVOGADO : GLEUSA GLADYS SILVA DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - DF040690  
AGRAVADO : ADAO LOPES TEIXEIRA  
ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883  
SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723  
ISAQUE FERNANDES MARTINS E OUTRO(S) - DF037309

### EMENTA

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.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.688.721 - DF (2017/0185850-3)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS contra a decisão (fls. 532/534) que deu provimento ao recurso especial para desconstituir a penhora do bem de família.

Nas razões recursais (fls. 538/552), o agravante alega, em síntese, que se encontra *"(...) no rol dos condomínios indissolúveis ou, nas palavras da lei, 'Condomínio Necessário' (artigos 1.327 e seguintes do Código Civil Brasileiro), com a conceituação ali prevista"* (fl. 543).

Acrescenta que *"(...) suas parcelas foram adquiridas, inclusive pelo Agravado, por instrumentos contratuais que previam a existência do condomínio e, portanto, manifestaram sua vontade sob uma condição pré-estabelecida"* (fl. 544).

Aduz que *"(...) se o próprio Agravado declara que reside no condomínio Agravante há vários anos, é porque reconhece a condição de condomínio, e não paga suas taxas porque quer permanecer locupletando-se ilicitamente, o que lhe é vedado"* (fl. 544).

Argui que

*"(...)*

*O Agravante foi constituído por meio de uma Escritura Pública Declaratória de Direitos, datada de junho 1989, com o fim específico de criação de um condomínio, e que foi acatada por todos os adquirentes de suas unidades autônomas, como já explicitado; depois, registrou-se no CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica), e vem, ao longo dos últimos 28 anos, contraindo obrigações, exercendo direitos, em nome de seus condôminos.*

*Mas, o maior flagrante de que se trata de um condomínio é dispor de áreas em comum – situações de copropriedade – de domínio comum.*

*O fato de ter origem irregular não afetou sua natureza. Mesmo porque o Agravante encontra-se regularizado, como restou demonstrado, após ter cumprido todas as etapas de sua legalização urbanística e ambiental.*

*Equívocou-se, desta feita, a r. decisão pois, ainda que o condomínio Agravante se tratasse de uma associação, as verbas condominiais seriam devidas porque o Agravado firmou um contrato assumindo essa obrigação, que é propter rem, e alcança o bem penhorado mesmo que seja bem de família conforme alegado"* (fl. 552).

Defende, assim, a legalidade da cobrança das taxas condominiais, sustentando também ser desfeito, na via do recurso especial, examinar-se a natureza jurídica de sua constituição, ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Impugnação apresentada às fls. 556/575.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.688.721 - DF (2017/0185850-3)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso não merece prosperar.

Com efeito, este Tribunal Superior consagrou o entendimento de que as despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade.

Por sua vez, as contribuições criadas por associações de moradores 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.

Assim, ainda que reconhecida a obrigação de pagar encargo decorrente de condomínio não regularizado (associação de moradores) por sentença transitada em julgado, a natureza da dívida não se modifica.

Logo, sendo pessoal o direito, ou seja, sendo 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).

A propósito:

*"DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.*

*1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução.*

*2. O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.*

*3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas.*

*4. Recurso especial não provido." (REsp nº 1.324.107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 21/11/2012)*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO PESSOAL. BEM DE FAMÍLIA. PRESERVAÇÃO. INOVAÇÃO DE TESE.*

*1. A cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores não permite a penhora de bem de família.*

*2. A matéria não tratada pelo Tribunal de origem e não alegada em contrarrazões constitui indevida inovação de tese.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp nº 1.321.446/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 11/10/2016)*

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

Por fim, não há falar em reexame de fatos e provas, porquanto o autor possuía o status de condomínio de fato (irregular), pois foi somente em abril de 2008 que foi "aprovado o Projeto Urbanístico do Loteamento 'Residencial Mansões Entrelagos', localizado parte na Região Administrativa de Sobradinho - RA V e parte na Região Administrativa do Paranoá - RA VII" (Decreto nº 29.001, de 29 de abril de 2008, do GDF - Governo do Distrito Federal).

Nesse contexto, não prosperam as alegações postas no agravo, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0185850-3      **AgInt no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO RESp 1.688.721 / DF**

Números Origem: 00372816220168070000 00396555120168070000 20090110928963 20160020372815  
20160020372815RES

PAUTA: 20/02/2018

JULGADO: 20/02/2018

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

#### **Ministra Impedida**

Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ADAO LOPES TEIXEIRA  
ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883  
SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723  
ISAQUE FERNANDES MARTINS E OUTRO(S) - DF037309  
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS  
ADVOGADO : GLEUSA GLADYS SILVA DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - DF040690

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS  
ADVOGADO : GLEUSA GLADYS SILVA DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - DF040690  
AGRAVADO : ADAO LOPES TEIXEIRA  
ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883  
SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723  
ISAQUE FERNANDES MARTINS E OUTRO(S) - DF037309

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrigli.