



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2192638 - SP
(2022/0257513-6)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ASSOC.DOS PROP.DE APART.DO RES.PQUE MARAJOARA
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE
MARAJOARA - APARM
ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916
AGRAVADO : VASCO DA SILVA CERQUEIRA
ADVOGADO : MARCUS ELOY DOS SANTOS PEREIRA - SP243272

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRADO INTERNO. PRECLUSÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.
2. A ausência de impugnação, no agrado interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agrado em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.
3. 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. Súmula 568/STJ.
4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à natureza do débito objeto da presença demanda, sendo a afastada a natureza “propter rem”, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
5. Agrado interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam

os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de abril de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2192638 - SP
(2022/0257513-6)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ASSOC.DOS PROP.DE APART.DO RES.PQUE MARAJOARA
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE
MARAJOARA - APARM
ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916
AGRAVADO : VASCO DA SILVA CERQUEIRA
ADVOGADO : MARCUS ELOY DOS SANTOS PEREIRA - SP243272

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRADO INTERNO. PRECLUSÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.
2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.
3. 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. Súmula 568/STJ.
4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à natureza do débito objeto da presença demanda, sendo a afastada a natureza “propter rem”, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOC.DOS PROP.DE

APART.DO RES.PQUE MARAJOARA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa extensão, negou provimento.

Ação: de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada pela agravante, em face de VASCO DA SILVA CERQUEIRA, na qual postula a cobrança de valores referentes a taxas associativas, relativas a despesas com manutenção de áreas coletivas em loteamento.

Decisão interlocutória: deferiu a penhora, apenas, sobre os direitos do executado relativos ao imóvel registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula n. 167.249.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

Cumprimento de sentença. Decisão que deferiu a penhora, apenas, sobre os direitos do executado relativos ao imóvel. Inviável a penhora sobre os direitos do credor fiduciário, que não foi parte no feito. Taxa associativa, objeto desta execução, não apresenta natureza “propter rem”. Precedentes. Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 82)

Decisão monocrática: conheceu do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial interposto e, nessa parte, negou provimento, nos termos do art. 932, III, IV, “a”, do CPC/15, bem como da Súmula 568/STJ (e-STJ, fls. 128/130).

Agravo interno: alega, em síntese, a ausência de consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ e não incidência da Súmula 7/STJ. Sustenta que “verifica-se que a matéria é pacífica portanto, dada a natureza ‘propter rem’ do débito condominial, respondendo não só o possuidor, como o proprietário a qualquer título, ou seja, o usufrutuário, o nu proprietário, o fiduciário, o hipotecário, enfim, qualquer outro titular de direito, conforme ficou demonstrado em diversas decisões demonstradas” – fl. 137, e-STJ (e-STJ, fls. 133/153).

É O RELATÓRIO.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nessa parte, negou provimento, em razão:

- i) consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior (Súmula 568/STJ);
- ii) incidência da Súmula 7/STJ; e
- iii) incidência da Súmula 13/STJ.

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir entendimento firmado na decisão ora agravada.

Inicialmente, em relação ao óbice referente à inadmissibilidade de recurso especial fundado na incidência da Súmula 13/STJ, urge frisar que o agravo interno não impugnou o referido fundamento constante na decisão monocrática de fls. 128/130 (e-STJ), acarretando a preclusão no que concerne à impugnação do referido fundamento. Nesse sentir: EREsp 1.424.404/SP (Corte Especial, DJe 17/11/2021).

Dessa forma, passe-se à análise dos demais fundamentos impugnados constantes na decisão agravada.

1. Da Súmula 568/STJ

Com efeito, não há qualquer equívoco na aplicação da Súmula 568/STJ.

Consoante a jurisprudência do STJ, 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.

Nesse sentir, seguem as ementas dos seguintes julgados:

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.
(AgInt no REsp 1.688.721/DF, 3ª Turma, DJe de 26/02/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA. NATUREZA DE DÍVIDA PESSOAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. OPOSIÇÃO DE EXCEÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súm 568 do STJ).
2. Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, diversamente das despesas condominiais, que possuem natureza “propter rem”, as contribuições criadas por associações de moradores ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, sendo possível ao devedor opor exceção de impenhorabilidade do bem de família (AgInt no REsp 1688721/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 951.884/SP, 4ª Turma, DJe de 01/07/2020.)

Dessa forma, o Tribunal de origem, ao concluir que o débito

executado, referente a taxas associativas, não apresenta natureza “propter rem”, sendo que “é inviável efetuar a penhora sobre os direitos do credor fiduciário, que não foi parte no feito, cujos direitos, consequentemente, não podem ser atingidos por este cumprimento de sentença” (e-STJ, fl. 82), alinhou-se ao entendimento do STJ.

2. Do reexame de fatos e provas

A incidência da Súmula 7/STJ deve ser mantida, pois eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido, no que se refere à natureza do débito objeto da presença demanda, sendo a afastada a natureza “propter rem”, demandaria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.192.638 / SP

Número Registro: 2022/0257513-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

002071650087 00207165008700300874020178260002 00300874020178260002 01650088220078260002
1650088220078260002 2071650087 207165008700300874020178260002 21303776420198260000
300874020178260002 37672007

Sessão Virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASSOC.DOS PROP.DE APART.DO RES.PQUE MARAJOARA
OUTRO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE MARAJOARA -
NOME APARM
ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916
AGRAVADO : VASCO DA SILVA CERQUEIRA
ADVOGADO : MARCUS ELOY DOS SANTOS PEREIRA - SP243272

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOC.DOS PROP.DE APART.DO RES.PQUE MARAJOARA
OUTRO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE MARAJOARA -
NOME APARM
ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916
AGRAVADO : VASCO DA SILVA CERQUEIRA
ADVOGADO : MARCUS ELOY DOS SANTOS PEREIRA - SP243272

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 18 de abril de 2023