

Superior Tribunal de Justiça

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2.023.451 - SP (2022/0271498-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
RECORRENTE : ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL
PRIMAVERA
ADVOGADO : NATALIA ZAMARO DA SILVA - SP253402
RECORRIDO : MARIA DA GRAÇA MACHADO FREZZA
ADVOGADO : SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA. NATUREZA DA DÍVIDA PARA FINS DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA.

1. A questão controvertida consiste em 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.
2. Determinação de suspensão de processos em todo território nacional.
3. Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 CPC/2015.

ACÓRDÃO

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (art. 256-H do RISTJ c/c o art. 1037 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para consolidar entendimento acerca da seguinte questão jurídica: "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".

Por unanimidade, determinou-se suspensão dos processos pendentes perante o Tribunal de origem e que tramitem em todo território nacional. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 14 de março de 2023 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 2023451 - SP (2022/0271498-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL PRIMAVERA
ADVOGADO : NATALIA ZAMARO DA SILVA - SP253402
RECORRIDO : MARIA DA GRAÇA MACHADO FREZZA
ADVOGADO : SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA. NATUREZA DA DÍVIDA PARA FINS DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA.

1. A questão controvertida consiste em 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.
2. Determinação de suspensão de processos em todo território nacional.
3. Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 CPC/2015.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por Associação de Moradores do Residencial Primavera contra acórdão proferido pela Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 140-144):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA - CONTROVÉRSIA ACERCA DA NATUREZA DA DÍVIDA (TAXA ASSOCIATIVA) SE DE DIREITO PESSOAL OU PROPTER REM - PRECEDENTE DA CORTE SUPERIOR QUE DECIDIU PELA NATUREZA DE DIREITO PESSOAL, SENDO IMPENHORÁVEL O ÚNICO IMÓVEL QUE SERVE DE RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA - PONDERAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DIREITO À MORADIA EM FACE DE DIREITO PATRIMONIAL DISPONÍVEL - DECISÃO MODIFICADA - RECURSO PROVIDO.

O apelo excepcional está fundamentado na alínea c do permissivo constitucional e aponta dissídio jurisprudencial acerca da natureza da dívida decorrente de taxa associativa, se de direito pessoal ou *propter rem*, a fim de se verificar a possibilidade, ou não, de penhora do bem de família.

Admitido na origem o recurso especial, o Presidente da Comissão Gestora de Precedentes qualificou-o como representativo da controvérsia, juntamente com o

Resp 1.995.213/SP, candidatos à afetação para julgamento no Colegiado da Segunda Seção na sistemática dos repetitivos (e-STJ, fls. 295-298).

O Ministério Público Federal, em parecer de lavra do Subprocurador-Geral da República Dr. Renato Brill de Góes, constatando a presença dos requisitos previstos no artigo 1.036, § 5º, do CPC/2015, manifestou-se pela admissão do recurso como representativo da controvérsia, de modo a conferir o regular processamento ao incidente, nos termos do art. 256 e seguintes do RISTJ (e-STJ, fls. 240-265).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em definir se a natureza do crédito oriundo do rateio de despesas e cobradas por associações de moradores é *propter rem* ou pessoal, a fim de viabilizar, ou não, a penhora do bem de família.

Conforme assentado pelo Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, a questão controvertida nos autos foi objeto de julgamento pelo Tribunal de Justiça de São Paulo no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n. 2239790-12.2019.8.26.0000, tendo sido fixada a seguinte tese:

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.

Em desafio a este julgado foi interposto recurso especial, o qual foi distribuído a este signatário e autuado nesta Corte como REsp n. 1.995.213/SP, tendo sido admitido para tramitar conforme o procedimento estabelecido para os recursos indicados pelo tribunal de origem como representativos da controvérsia, nos termos do art. 256-H do Regimento Interno do STJ e conforme o comando do art. 987, § 2º, do CPC/2015.

A questão jurídica ora suscitada é de grande relevância e evidencia o caráter multitudinário das controvérsias, mormente por afetar diretamente atos constritivos e expropriatórios nos processos judiciais de cobrança de dívidas cobradas por associações de moradores.

Ademais, como bem salientado pelo Tribunal estadual no julgamento do referido IRDR, a pretensão que se propõe à afetação não diz respeito à existência ou exigibilidade da própria taxa associativa, pois essa questão já foi sedimentada pelos Temas n. 492/STF e 882/STJ, tratando-se, na verdade, única e exclusivamente da

natureza da obrigação, se *propter rem* ou pessoal.

Quanto à necessidade de suspensão do processamento de todas as demandas pendentes e que tramitem no território nacional, nota-se que, na decisão de fls. 295-298 (e-STJ), o Min. Paulo de Tarso Sanseverino determinou a referida medida, a qual merece prevalecer, pois evitará a divergência de orientações entre os tribunais de segundo grau e o surgimento de situações de desigualdade na aplicação da norma infraconstitucional.

Nessas condições, propõe-se a afetação do presente recurso especial como representativo da controvérsia, observadas as seguintes providências:

a) a questão controvertida consiste em 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.

b) suspensão dos processos pendentes perante o Tribunal de origem e que tramitem em todo território nacional;

c) comunicação, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros da Segunda Seção do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais;

d) oportuna vista ao Ministério Público Federal para parecer, nos termos do art. 1.038, III, § 1º, do CPC/2015.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2022/0271498-3 PROCESSO ELETRÔNICO ProAfR no
REsp 2.023.451 / SP

Números Origem: 00006004920168260458 0000600492016826045810007288620158260458
000060049201682604581000728862015826045818212015
10007288620158260458 18212015 22384965120218260000

Sessão Virtual de 08/03/2023 a 14/03/2023

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Secretária

Bela. Ana Elisa de Almeida Kirjner

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL PRIMAVERA
ADVOGADO : NATALIA ZAMARO DA SILVA - SP253402
RECORRIDO : MARIA DA GRAÇA MACHADO FREZZA
ADVOGADO : SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (art. 256-H do RISTJ c/c o art. 1037 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para consolidar entendimento acerca da seguinte questão jurídica: "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".

Por unanimidade, determinou-se suspensão dos processos pendentes perante o Tribunal de origem e que tramitem em todo território nacional.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.