

# *Superior Tribunal de Justiça*

**ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.995.213 - SP (2022/0094223-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : RUBENS ROLIM MARQUES JUNIOR  
**ADVOGADO** : MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400  
**RECORRIDO** : CLUBE VIVENDAS DO LAGO  
**ADVOGADO** : JONNY ELTON VASCONCELLOS OLIVEIRA - SP187700  
**INTERES.** : WALERIA ROSA SIMOES DE PAULA MARQUES

## **EMENTA**

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 256-H DO RISTJ C/C O ART. 1.037 DO CPC/2015. PROCESSAMENTO SOB O 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

## **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 1995213 - SP (2022/0094223-5)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : RUBENS ROLIM MARQUES JUNIOR  
**ADVOGADO** : MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400  
**RECORRIDO** : CLUBE VIVENDAS DO LAGO  
**ADVOGADO** : JONNY ELTON VASCONCELLOS OLIVEIRA - SP187700  
**INTERES.** : WALERIA ROSA SIMOES DE PAULA MARQUES

### EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 256-H DO RISTJ C/C O ART. 1.037 DO CPC/2015. PROCESSAMENTO SOB O 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

Trata-se de proposta de afetação, à Segunda Seção desta Corte, de recurso especial interposto contra julgamento de mérito do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) n. 2239790-12.2019.8.26.0000, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo procedimento se encontra previsto nos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, complementados pelo Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça com a redação dada pela Emenda 24, de 28/9/2016, publicada no DJe de 14/10/2016.

Na origem, Rubens Rolim Marques Júnior suscitou IRDR postulando a uniformização da jurisprudência da Corte estadual quanto à possibilidade, ou não, de penhora de bem de família para pagamento de débito oriundo de taxa de associação de moradores de loteamento fechado.

O incidente foi admitido pelo Órgão e, no mérito, fixou a tese vinculante nos termos da seguinte ementa do acórdão (e-STJ, fls. 617-618):

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 492 do STF e 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 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 n. 8.009/90. Decisão mantida. Agravo improvido.

Opostos embargos de declaração (e-STJ, fls. 673-687), foram rejeitados (e-STJ, fls. 786-791).

Sobreveio, então, a interposição do presente recurso especial, com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 1º e 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990.

Sustenta, em síntese, ser impenhorável o bem de família para pagamento de débito oriundo de taxas cobradas por associação de moradores, sobretudo por não se tratar de dívida *propter rem*, mas, sim, de dívida de natureza pessoal.

Contrarrazões às fls. 864-875 (e-STJ).

O recurso foi admitido pela Presidência do TJSP (e-STJ, fls. 876-878).

Nesta Corte Superior, o Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas do STJ, qualificou o presente

recurso como representativo da controvérsia, com a imposição do rito estabelecido nos arts. 256 a 256-D do RISTJ (e-STJ, fls. 888-891).

Instado a se manifestar, o Ministério Público ofertou parecer opinando pela admissibilidade do recurso especial como representativo da controvérsia (e-STJ, fls. 895-919).

É o relatório.

## VOTO

Nos termos do art. 256-H do RISTJ, os recursos especiais interpostos contra acórdão de tribunal de justiça ou de tribunal regional federal que julgue o mérito do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) "serão processados" nesta Corte conforme o procedimento estabelecido para o recurso indicado pelo tribunal de origem como representativo da controvérsia.

Essa determinação regimental se justifica pela abrangência dos efeitos da decisão a ser proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do recurso especial interposto contra o julgamento do IRDR cuja tese será "aplicada no território nacional a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito" (CPC/2015, § 2º do art. 987).

Nesse sentido, as disposições do CPC/2015 e do RISTJ buscam dar ao acórdão proferido no recurso especial interposto em julgamento de mérito de IRDR os mesmos efeitos do acórdão em julgamento de recurso especial repetitivo, precedente qualificado nos termos do art. 121-A do RISTJ, c/c o art. 927 do CPC/2015.

Dito de outra forma, para fins de "processamento" do recurso especial em julgamento de mérito do IRDR, necessariamente, deverá ser seguido o rito previsto para os recursos representativos de controvérsia.

No entanto, para que a Corte Especial ou as Seções do STJ, órgãos colegiados competentes para julgar o recurso especial repetitivo, possam apreciar o mérito de recurso sob o rito especial, os arts. 256-I e 257 do RISTJ c/c o inciso II do art. 1.037 do CPC/2015 estabelecem uma fase de admissibilidade do processo em que o colegiado deve se manifestar a respeito da afetação do processo, etapa subsequente ao reconhecimento da admissão do recurso como representativo da controvérsia.

A fase de admissibilidade, já consagrada pela legislação e pela prática judiciária do STJ, é essencial para a definição da questão jurídica a ser submetida a julgamento pela Corte e permite a construção do precedente qualificado com a identificação objetiva de suas etapas: afetação, sobrestamento de processos,

juízo e aplicação da tese nos feitos em tramitação em todo o território nacional.

Em complemento, o art. 256-E, II, c/c o art. 256-I do RISTJ, na redação da Emenda Regimental 24, de 28/9/2016, passou a atribuir a competência ao Colegiado para a afetação de recurso como representativo de controvérsia.

Na hipótese em tela, os presentes recursos especiais foram interpostos contra acórdão proferido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - IRDR n. 2239790-12.2019.8.26.0000, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual foi fixada a seguinte tese jurídica:

**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**

Sobre a controvérsia estabelecida nos autos, o recorrente sustenta em seu recurso, em apertada síntese, que a obrigação decorrente de vínculo associativo não possui natureza *propter rem*, mas pessoal, de modo que não é possível a penhora do bem de família para o seu adimplemento, sobretudo porque tal dívida não pode ser equiparada a débito condominial.

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 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. 921-923 (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.

Feitas essas considerações, proponho a afetação do presente recurso especial como representativo da controvérsia, nos termos do art. 256-H do RISTJ c/c o

art. 1.037 do CPC/2015, para que seja julgado pela Segunda Seção sob a sistemática dos recursos repetitivos, 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: 2022/0094223-5      PROCESSO ELETRÔNICO      ProAfR no  
REsp 1.995.213 / SP

Números Origem: 22369468920198260000 22397901220198260000

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 : RUBENS ROLIM MARQUES JUNIOR  
ADVOGADO : MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400  
RECORRIDO : CLUBE VIVENDAS DO LAGO  
ADVOGADO : JONNY ELTON VASCONCELLOS OLIVEIRA - SP187700  
INTERES. : WALERIA ROSA SIMOES DE PAULA MARQUES

**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.