



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1004576-43.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Valmir Jose Orlandi**
 Embargado: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**

Justiça Gratuita

VALMIR JOSE ORLANDI ajuizou embargos à execução que lhe move ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR, sustentando a impenhorabilidade do imóvel residencial e erro de valor da avaliação, abaixo da realidade.

A embargada refutou tais alegações e impugnou o benefício da gratuidade processual ao embargante.

Manifestou-se o embargante, inclusive juntando documentos novos, ciente a embargada.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O empreendimento residencial Parque Fehr é sabidamente simples. O fato de o embargante nele morar longe está de indicar que é pessoa abastada, muito menos é capaz de infirmar a presunção de veracidade da declaração de insuficiência de recursos para atendimento das despesas processuais, presunção fortalecida pelos documentos mais recentemente juntados. Alias, a embargada não apresentou documentos ou fatos que revelem o contrário.

O embargante integra uma associação de moradores e obrigou-se a contribuir para o custeio de despesas de manutenção da própria associação e do empreendimento residencial Parque Fehr. Existe sentença proferida e transitada em julgado, de modo a não se admitir discussão da obrigação em embargos do devedor. Aliás, embargos não seriam cabíveis, pois fundada a

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

obrigação em sentença, de modo que, instado ao seu cumprimento, poderia o devedor opor-se mediante Impugnação, nos termos do artigo 525 do Código de Processo Civil. Conhece-se do insurgimento porque inerente a matéria de ordem pública, passível de alegação a qualquer momento, qual seja, a impenhorabilidade do imóvel residencial.

O imóvel situado na Rua Gervásio Cyrino nº 394, Parque Fehr, nesta cidade, é residência do devedor.

A credora sustenta que a obrigação tem natureza de contribuição condominial e, por isso, está abrangida pela exceção do artigo 3º da Lei nº 8.009/90, cabível a penhora. Seria *propter rem*.

É certo que a impenhorabilidade instituída pela mesma lei é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido ... (IV) para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.

Não se trata de cobrança de contribuição atinente ao próprio imóvel, *propter rem*, mas de obrigação pessoal assumida pelo proprietário do imóvel, não se podendo aplicar-lhe a extensão pretendida, de identificar-se condomínio onde não há condomínio e contribuição condominial onde diversa a obrigação. Note-se, por exemplo, que o embargante pode desligar-se da associação se e quando a tanto se interessar, ainda que mantenha a propriedade imobiliária, o que bem revela a diversidade de tratamento, pois de um condomínio não poderia se desligar por mera manifestação de vontade.

Assim decide o Superior Tribunal de Justiça:

A impenhorabilidade do bem de família, conferida pela Lei n. 8.009/1990, não pode ser afastada em cobrança de dívida fundada em contribuições criadas por associações de moradores. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não são devidas por morador não associado, pois não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais. A possibilidade de cobrança de taxa condominial decorre de lei, e tem natureza jurídica de dívida *propter rem*. O fundamento da cobrança de tal contribuição é, entre outros, a existência de áreas comuns, de propriedade de todos os condôminos, que obrigatoriamente devem ser mantidas pela universalidade de proprietários. O direito ao pagamento da taxa devida a associação de moradores é pessoal, derivado da vedação ao enriquecimento ilícito,

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

assim não se pode enquadrar a verba no permissivo do art. 3º, IV, da Lei 8.009/1990, que excepciona a impenhorabilidade do bem de família nas hipóteses de "cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar". A orientação das hipóteses descritas nessa norma é claramente a de excepcionar despesas impositivas, como ocorre nos tributos em geral. Nesse sentido, a despesa condominial, por seu caráter *propter rem*, aproxima-se de tal natureza, daí a possibilidade de seu enquadramento nesse permissivo legal. A taxa associativa, de modo algum carrega essa natureza. Precedentes citados: EREsp 444.931-SP, DJ 1º/2//2006, e AgRg no REsp 1.125.837-SP, DJe 5/6/2012. REsp 1.324.107-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 13/11/2012.

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 1688721/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018)

Também no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação de cobrança - Taxa de manutenção imposta por associação de moradores – Sentença de procedência – Decisão que indeferiu levantamento de penhora sobre imóvel que gerou a dívida exequenda, que serve de residência à ré executada – Inconformismo desta – Acolhimento – Verba exequenda desprovida de natureza 'propter rem' – Não equiparação à dívida condominial – Inovação legislativa relativa aos 'condomínios de lotes', prevista na Lei nº. 13.465/2017 não implica na imediata conversão do loteamento em ente condominial, algo que dependeria de expressa deliberação dos titulares dos lotes – Verba devida não convolada em taxa condominial - Imóvel caracterizado como bem de família, ficando resguardado de atos constitutivos – Art. 1º da Lei nº. 8.009/90 e art. 832 do Código de Processo Civil – Necessário o levantamento da penhora – Decisão interlocutória reformada – Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2090957-86.2018.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/06/2018; Data de Registro: 05/06/2018).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Taxa de associado – Impenhorabilidade de bem de família – Contribuições criadas por associação de moradores que não se equiparam a taxas condominiais – Trânsito em julgado da sentença que não modifica a natureza da obrigação – Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza propter rem, é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, para os fins da Lei 8.009/90 – Não incidência da exceção prevista no artigo 3º, IV, da mencionada lei – Hipótese em que, ademais, restou demonstrado tratar-se o imóvel construído de bem destinado à residência da entidade familiar – Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2059402-51.2018.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2018; Data de Registro: 14/05/2018).

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Ação de cobrança de taxas de associação julgada procedente – Alienação do bem litigioso aos agravantes – Aplicação do disposto no artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil – Natureza pessoal da obrigação – Afastada a classificação da verba como "propter rem" – Entendimento consolidado através de Recurso com efeito repetitivo – Imóvel único que serve como residência dos agravantes – Impossibilidade de penhora – Decisão reformada – Recurso provido. Dá-se provimento ao recurso (TJSP; Agravo de Instrumento 2149367-74.2017.8.26.0000; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2018; Data de

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Registro: 12/04/2018).

De rigor, portanto, o afastamento da penhora, embora sem impor à embargada a condenação em despesas processuais, sobretudo verba honorária, pois indevidamente opostos embargos pelo devedor, ao invés de simples incidente nos autos do próprio cumprimento de sentença e, ademais, quando já superado o prazo processualmente previsto.

Diante do exposto, acolho o pedido e afasto a penhora do imóvel em questão.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 11 de julho de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA