

STJ debate critérios para penhora de imóvel por dívida de associação de moradores

15/06/2026

Um pedido de vista da ministra Isabel Gallotti interrompeu a definição da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça quanto à possibilidade de penhorar imóveis considerados bens de família para quitar dívida de despesas de associação de moradores.



STJ debate se taxa cobrada por associação de moradores se equipara a taxa condominial e permite penhora de bem de família para quitar a dívida

A questão está em julgamento no [Tema 1.183 dos recursos repetitivos](#) e vai gerar tese vinculante. Até o momento, dois julgadores já votaram e registraram divergência.

O caso envolve as taxas cobradas por associação de moradores nos loteamentos de acesso controlado — condomínios urbanos em que há alguma vigilância e acesso via guaritas.

A dúvida é se essas taxas se equiparam às cobradas por condomínios, na forma prevista pelo Código Civil, cuja natureza é *propter rem* (da própria coisa) e, por isso mesmo, justificam a penhora do próprio imóvel para sua quitação, [mesmo sendo bem de família](#).

Isso porque a [Lei 8.009/1990](#), que criou essa proteção aos imóveis usados para moradia dos núcleos familiares, trouxe como exceção expressa o pagamento de taxas e contribuições devidas em função do próprio bem.

Se o STJ considerar que a taxa da associação de moradores tem natureza *propter rem*, será possível penhorar o imóvel para quitar a dívida. É aí que reside a divergência já inaugurada.

Dívida com a associação de moradores

Relator dos recursos, o desembargador convocado Carlos Cini Marchionatti (cuja cadeira hoje é ocupada pela ministra Daniela Teixeira) votou para afastar a natureza *propter rem* dessas obrigações.

Tese proposta:

A dívida oriunda do rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, taxas e contribuições de associações de moradores tem natureza pessoal e não propter rem, e, por isso, deixa de justificar a penhora do bem de família.

Abriu a divergência na quarta-feira (10/6) o ministro Raul Araújo, em voto-vista que propõe uma adequação baseada na [Lei 13.465/2017](#), que introduziu o artigo 36-A na Lei de Parcelamento do Solo Urbano ([Lei 6.766/1979](#)).

A norma diz que essas atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis, desde que não tenham fins lucrativos.

Esse trecho da lei foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal no [Tema 492 da repercussão geral](#). A taxa é inconstitucional para períodos anteriores à Lei 13.465/2017 e constitucional após, desde que o morador tenha aderido à associação ou a obrigação esteja prevista na matrícula do imóvel.

Para Raul Araújo, se o morador não aderiu à associação ou a obrigação não estava averbada junto ao registro no cartório de imóveis, ela tem natureza pessoal. Logo, não se equipara às despesas condominiais e não pode gerar a penhora do

imóvel.

Por outro lado, se cumpridos os requisitos previstos pelo STF no Tema 492, torna-se possível a penhora do bem de família.

“Ao impor o rateio com fundamento direto em lei e condicioná-lo ao registro imobiliário, a Lei 13.465 conferiu natureza real ao encargo que se tornou *propter rem*, observados os requisitos de publicidade definidos no tema 492 do Supremo”, disse.

Teses propostas:

1 – As dívidas oriundas do rateio de despesas, taxas e contribuições de associações de moradores em loteamentos de acesso controlado anteriores à lei 13.465 (artigo 36-A da Lei 6.766/79) possuem natureza pessoal e não ensejam o afastamento da impenhorabilidade do bem de família.

*2- A partir da vigência da Lei 13.465, as referidas dívidas assumem natureza *propter rem* quando o estatuto da associação ou o ato constitutivo da obrigação estiver registrado na matrícula do imóvel ou houver adesão válida dos titulares anteriores, admitindo-se a penhora do bem de família na forma da exceção prevista no artigo 3º, inciso IV da lei 8.009 de 1990. Ausentes tais requisitos, a obrigação permanece de caráter pessoal.*

REsp 1.995.213

REsp 2.023.451

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-15/stj-debate-criterios-para-penhora-de-imovel-por-divida-de-associacao-de-moradores-2/>