



STJ permite penhora de imóvel para pagar dívida com associação

É possível a penhora de bem de família para pagar obrigação assumida com associação formada pelos compradores de imóveis para dar continuidade às obras, suspensas após falência da construtora.

A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a regra a impenhorabilidade, mantendo decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo. Segundo a relatora, ministra Nancy Andrighi, não é possível proteger o patrimônio de uma família em detrimento do bem de família das demais.

"Se todos os associados se obrigaram perante a associação a custear o término da construção do todo – isso é, das três torres que compõem o condomínio –, não há como imputar os pagamentos realizados por cada um dos associados a uma determinada torre ou unidade."

A ministra afirmou que, a despeito de o imóvel se achar alienado fiduciariamente ao banco, há uma particularidade no caso analisado: a execução promovida tem por objeto o instrumento de confissão de dívida dos recorrentes com a associação constituída para terminar as obras.

"Não se está diante de contrato celebrado com a finalidade de transmissão da propriedade, uma vez que a quitação da dívida assumida perante a recorrida não tem o condão de subtrair daquele credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel para restituir aos devedores fiduciantes a sua propriedade plena", explicou a ministra.

Nancy Andrighi lembrou que, embora não haja transmissão da propriedade no negócio jurídico firmado, o crédito está estritamente ligado à sua aquisição, na medida em que o aporte financeiro destinado à associação "é indispensável à efetiva construção do imóvel de todos os associados com suas respectivas áreas comuns, aporte esse sem o qual os recorrentes sequer teriam a expectativa de concretizar a titularidade do bem de família, tendo em vista a falência da construtora originariamente contratada para aquela finalidade" — razão pela qual, segundo a ministra, a decisão do TJ=SP deve ser mantida integralmente. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.658.601

Date Created

10/09/2019