



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1811174 - SP (2019/0118323-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL JATOBA

ADVOGADOS : GUILHERME AUGUSTO VALENTE - SP352890

WILLIAN TEIXEIRA CORRÊA - SP343193

MATHEUS HENRIQUE DA COSTA PERPETUO - MG151722

AGRAVADO : DENISE MOLINA

ADVOGADO : ROSANA FRANCO CUNHA - SP279400

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE INDÉBITO C/C PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. TAXAS DE MANUTENÇÃO COBRADAS POR ASSOCIAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO POR QUEM NÃO É ASSOCIADO OU QUE A ELAS NÃO ANUIU.

1. Cuida-se, na origem, de ação declaratória de inexistência de indébito c/c pedido de obrigação de não fazer.
2. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882 dos recursos especiais repetitivos).
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 05 de maio de 2020.

Nancy Andrigli

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1811174 - SP (2019/0118323-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL JATOBA
ADVOGADOS : GUILHERME AUGUSTO VALENTE - SP352890
WILLIAN TEIXEIRA CORRÊA - SP343193
MATHEUS HENRIQUE DA COSTA PERPETUO - MG151722
AGRAVADO : DENISE MOLINA
ADVOGADO : ROSANA FRANCO CUNHA - SP279400

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE INDÉBITO C/C PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. TAXAS DE MANUTENÇÃO COBRADAS POR ASSOCIAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO POR QUEM NÃO É ASSOCIADO OU QUE A ELAS NÃO ANUIU.

1. Cuida-se, na origem, de ação declaratória de inexistência de indébito c/c pedido de obrigação de não fazer.
2. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882 dos recursos especiais repetitivos).
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL JATOBA, contra a decisão unipessoal que deu conhecimento parcialmente do recurso especial interposto por DENISE MOLINA e deu-lhe provimento.

Ação: declaratória de inexistência de débito c/c pedido de obrigação de não fazer, ajuizada por DENISE MOLINA em face da ora agravante, na qual pleiteia declaração de inexistência de débito no período de 12/16 a 06/17 e proibição de cobrança referente à taxa associativa nos meses posteriores.

Nesse contexto, relata que adquiriu imóvel em outubro de 2013 e foi compelida ao pagamento de taxas de rateio de despesas mensais sem qualquer adesão ou filiação.

Sentença: julgou improcedente o pedido, condenando a agravada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela agravada, com majoração dos honorários advocatícios, conforme a seguinte ementa (e-STJ fl. 191):

"APELAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de débito c.c. obrigação de não fazer. Loteamento fechado. Contribuições mensais de taxa de manutenção. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. REsp 1280871/SP que, em regime de recursos repetitivos, firmou entendimento de que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuiram". Solução, no entanto, que não afasta a possibilidade da associação ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício do proprietário, em observância à vedação ao enriquecimento sem causa. Serviços prestados para regularização, manutenção, que beneficiam a todos os proprietários ou locatários do bem. Imóvel adquirido que depende das contribuições dos associados para manutenção da infraestrutura proporcionada. Demandante que se associou à ré quando celebrou contrato de compra e venda. Comprovação da efetiva prestação e fruição dos serviços essenciais que causam inegável valorização do empreendimento e do imóvel da autora. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento".

Embargos de declaração: opostos pela agravada, foram rejeitados.

Recurso especial: interposto pela ora agravada, alegou violação dos arts. 39, I, do CDC; 9º, §3º, "d", da Lei 4.591/64; 489, § 1º, VI, e 927, III, do Código de Processo Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentou que: a) na presente hipótese, houve "venda casada", pois ao adquirir o imóvel teria que se filiar a associação; b) "loteamento não constituído nos moldes de dita lei, não pode impor 'taxa condominial'"; c) a tese fixada apresentada no Recurso Especial repetitivo não foi observada; e d) quanto à associação, não houve adesão expressa da recorrente.

Decisão unipessoal: conheceu em parte do recurso especial e deu-lhe provimento, para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que promovesse novo julgamento do recurso de apelação, à luz da orientação firmada pelo STJ no REsp 1.280.871/SP, julgado na sistemática dos recursos

especiais repetitivos.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a agravante sustenta que a hipótese dos autos é distinta daquela apreciada no precedente, haja vista que *"a recorrida, ao ingressar na associação já com ela constituída, anuiu tacitamente com o rateio o associativo e passou a pagá-lo, desfrutando dos benefícios que o condomínio de fato lhe traria. Tinha a disposição campo de futebol, onde seu marido praticava esportes, piscina, parque para crianças, salão de festas e portaria disponíveis em tempo integral"*.

E acrescenta: *"Acontece que, além da aceitação tácita para pagamento da contribuição associativa, havia uma aceitação expressa, o que, por si, demonstra a distinção do caso concreto ao disposto na Sumula 568/ STJ e precedentes sobre o tema. Para a configuração do alegado, demonstraram-se e-mails nos quais a recorrida tenta fazer acordos com a recorrente, de modo a sanar o débito condominial e resolver as pendências que possui no local. Ainda, comparecia em assembleias e fazia requerimentos em prol do condomínio, assinando as atas, que comprovavam o comparecimento"* (e-STJ fl. 331).

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu em parte do recurso especial interposto pela agravada e deu-lhe provimento, ante a dissonância entre o entendimento do acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, firmada em sede de recurso especial repetitivo.

Pela análise das razões recursais ora apresentadas, contudo, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo apto a modificar as conclusões do **decisum**.

Com efeito, consoante decidido pela 2ª Seção no REsp 1.280.871/SP (Tema 882 dos recursos especiais repetitivos), as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não

anuíram.

E, na hipótese dos autos, ao que se extrai do acórdão recorrido, não houve anuência da parte agravada ao pagamento das referidas taxas, tanto que ingressou com a presente ação declaratória de inexigibilidade de débito.

Outrossim, quanto às supostas distinções fáticas suscitadas pela agravante, verifica-se que se tratam de circunstâncias incapazes de afastar a aplicação da tese firmada no precedente, que, inclusive, as analisou e rejeitou, ao concluir que a liberdade associativa, de matiz constitucional, prepondera sobre o princípio da vedação do enriquecimento sem causa.

A propósito, confira-se os seguintes excertos do voto condutor do julgado mencionado:

"Assim, cumpre dizer, inicialmente, que se afigura indissociável, para o deslinde da presente controvérsia, o confronto entre as questões alusivas à liberdade associativa (art. 5.º, inc. XX, da Constituição Federal), aliada à inexistência de fato gerador de obrigação civil, e à vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, do Código Civil), tal como propõe o eminente relator.

[...]

Diversamente, nos julgados emanados desta Corte Superior de Justiça, apontados inclusive pelo ilustre Ministro Relator, reconhece-se a importância da anuência ou da adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, para efeito de tais cobranças, preponderando, inclusive, a liberdade associativa ao enriquecimento sem causa.

Por conseguinte, não há como restringir a análise do recurso especial à questão tão-somente afeta ao enriquecimento indevido, sem contudo, na espécie, perpassá-la sobre a possibilidade de violação ou não do direito constitucional de liberdade associativa.

Com efeito, o Supremo Tribunal Federal, inclusive, no julgamento do RE n.º 432.106/RJ, julgando caso idêntico, asseverou claramente que "as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais" e, em relação à tese jurídica aplicável ao caso concreto, no que pertine à cobrança de "taxas condominiais" por condomínio de fato, consignou que tal obrigação ou se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiológica contida no art. 5.º, inc. XX, da Constituição Federal.

[...]

Não há como olvidar que as obrigações de ordem civil, sejam de natureza real ou contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes

pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, vale rememorar, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato; e, no caso, permissa venia, não atuam qualquer dessas fontes.

Inexiste, portanto, espaço para a concepção de uma "aceitação tácita" a ser imposta pelo Poder Judiciário como preceitua o voto do eminente relator, pois, na ausência de uma legislação que regule especificamente a presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei.

[...]

Porém, não pode a jurisprudência esvaziar o comando normativo de um preceito fundamental e constitucional em detrimento de uma corolário de ordem hierárquica inferior, pois, ainda que se aceite a idéia de colisão ou choque de princípios, na lição do mestre HUMBERTO ÁVILA, "o relacionamento vertical entre as normas (normas constitucionais e normas infraconstitucionais, por exemplo) deve ser apresentado de tal forma que o conteúdo de sentido da norma inferior deve ser aquele que 'mais intensamente' corresponder ao conteúdo de sentido da norma superior" (in Teoria dos Princípios - da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 10.^a ed. Editora Malheiros, 2009, p. 130).

E, no caso em testilha, a concepção da aceitação tácita ou da preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, acaba por esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o Pretório Excelso no julgamento do RE n.º 432.106/RJ, encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI n.º 745.831/SP, rel. Min. DIAS TOFFOLI, DJ 29/11/2011).

A associação de moradores é mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

[...]

Há, portanto, dois obstáculos ao acatamento da tese apresentada pelo ilustre relator. Primeiro, no direito civil, as obrigações somente possuem como fonte geradora a lei e a vontade, ambas ausentes na hipótese, não podendo a jurisprudência assumir este papel para, irradiando-se no mundo como uma nova fonte obrigacional cogente, regular situações futuras. Segundo, o Pretório Excelso já decidiu que a análise de possível violação ao princípio do enriquecimento sem causa, em tais casos, perpassa ao exame da liberdade associativa como garantia fundamental, tanto é que admitiu a matéria como afeta à repercussão geral, não havendo como ignorar possível colisão principiológica.

Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao adquirente que não se associou, nem a ela aderiu, a cobrança de encargos.

Se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação (lei ou contrato), é defeso

ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio enriquecimento sem causa, em detrimento aos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao Supremo Tribunal Federal, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender".

Assim, devidamente alinhada à orientação paradigmática do STJ, a decisão agravada não comporta qualquer reforma.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.811.174 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0118323-0

Número de Origem:
10010656120178260634

Sessão Virtual de 28/04/2020 a 04/05/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DENISE MOLINA

ADVOGADO : ROSANA FRANCO CUNHA - SP279400

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL JATOBA

ADVOGADOS : GUILHERME AUGUSTO VALENTE - SP352890

WILLIAN TEIXEIRA CORRÊA - SP343193

MATHEUS HENRIQUE DA COSTA PERPETUO - MG151722

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL JATOBA

ADVOGADOS : GUILHERME AUGUSTO VALENTE - SP352890

WILLIAN TEIXEIRA CORRÊA - SP343193

MATHEUS HENRIQUE DA COSTA PERPETUO - MG151722

AGRAVADO : DENISE MOLINA

ADVOGADO : ROSANA FRANCO CUNHA - SP279400

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 04 de maio de 2020