



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 512.695 - SP (2014/0105427-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL APAPS
ADVOGADOS : ANA REGINA MARTINHO E OUTRO(S) - SP144124
GILBERTO CÉSAR DURO DE LUCCA - SP189566
MARCOS PAULO MARTINHO - SP226185
AGRAVADO : SIDNEY SEMIDAMORE
ADVOGADO : MAURO SIMEONI E OUTRO(S) - SP258801

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. MORADOR NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. A egrégia Segunda Seção, no julgamento de recursos especiais representativos da controvérsia (REsp 1.439.163/SP e REsp 1.280.871/SP) firmou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 29 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 512.695 - SP (2014/0105427-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL APAPS
ADVOGADOS : ANA REGINA MARTINHO E OUTRO(S) - SP144124
GILBERTO CÉSAR DURO DE LUCCA - SP189566
MARCOS PAULO MARTINHO - SP226185
AGRAVADO : SIDNEY SEMIDAMORE
ADVOGADO : MAURO SIMEONI E OUTRO(S) - SP258801

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática desta Relatoria que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de afastar a cobrança da taxa de manutenção de loteamento.

A agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que: a) *"essa C.Corte não poderia conhecer do Recurso Especial haja vista que inexistiu prequestionamento da matéria discutida nos autos perante o E.Tribunal paulista"* (e-STJ, fl. 539); b) *"ainda que se trate de matéria objeto de recurso repetitivo, jamais poderia a parte suplantar a competência do Tribunal local e submeter a controvérsia sem o exaurimento completo da instância anterior."* (e-STJ, fl. 539); c) *"o silêncio do E.Tribunal a quo sobre determinada matéria posta à sua apreciação em recurso de apelação ou em sede de contrarrazões de apelação, torna obrigatório o prequestionamento via embargos de declaração, de modo a provocar o pronunciamento, não se podendo aceitar, nesta circunstância, o pretexto de que tal negligência poderia ser suprida sob o entendimento de que houvera prequestionamento implícito"* (e-STJ, fl. 539); d) *"não bastasse isso, o Recurso Especial também não poderia ser conhecido porque sua correta análise (que infelizmente inexistiu quando da prolação da r.decisão monocrática) implicaria no revolvimento de fatos, provas e contratos, em desacordo com as Súmulas nºs 5 e 7 dessa Corte"* (e-STJ, fl. 540); e) *"questões como a efetiva disponibilização do serviço pela agravante e a concreta fruição pelo agravado, a adesão e a concordância deste com a associação e o rateio das despesas, são impossíveis de serem julgadas sem o reexame da matéria probatória"* (e-STJ, fl. 540); f) *"destaca-se que a contribuição entre iguais volta-se ao prestígio do princípio da socialidade, da função social da propriedade, da colaboração mútua para o alcance do bem comum"* (e-STJ, fl. 543); g) *"repita-se que a agravante jamais pretendeu obrigar o agravado a associar-se. Se não quer participar do convívio dos demais moradores associados ou não quer integrar ou exercer*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cargo eletivo em um dos conselhos de administração, a agravante não faz questão de que ele seja inserido como tal" (e-STJ, fl. 541); h) "não há como se negar que o agravado tinha pleno conhecimento da obrigação de ratear as despesas, objeto da ação, com os demais moradores, sendo ainda mais absurda a alegação de que não anuiu com as benfeitorias ou de que não é associado, para eximir-se de suas responsabilidades" (e-STJ, fl. 541); i) "a anuência com a obrigação de ratear as despesas geradas com a manutenção, conservação e demais serviços disponibilizados aos moradores do Residencial, é conferida tacitamente quando da aquisição de qualquer imóvel nos lindes das áreas sob administração do agravante" (e-STJ, fl. 546); j) "para atingir o seu objeto social e prestar os serviços de manutenção e implementação constante de melhorias dos espaços comuns do residencial, depende a agravante dos recursos advindos das contribuições pagas, a título de rateio de despesas (ordinárias e extraordinárias), pelos proprietários dos imóveis locais" (e-STJ, fl. 548); e k) "infere-se que, a adesão e submissão de cada proprietário às normas regulamentadoras aplicadas pela agravante, ainda que não fossem formais, são presumidas, tácitas e manifestadas automaticamente com a simples aquisição do imóvel nos lindes do residencial" (e-STJ, fl. 549).

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 554/561 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 512.695 - SP (2014/0105427-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL APAPS
ADVOGADOS : ANA REGINA MARTINHO E OUTRO(S) - SP144124
GILBERTO CÉSAR DURO DE LUCCA - SP189566
MARCOS PAULO MARTINHO - SP226185
AGRAVADO : SIDNEY SEMIDAMORE
ADVOGADO : MAURO SIMEONI E OUTRO(S) - SP258801

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Inicialmente, no que diz respeito à ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados nas razões do apelo nobre, tem-se que, embora alguns dos artigos não tenham sido discutidos pela Corte de origem, tais como os arts. 21 da Lei 8.997/95, 3º, § 1º, do Decreto-Lei nº 271/67, Decreto Municipal nº 3.502/90, 97 do Código Civil, 21 da Lei 8.884/94, 7º do Código Tributário Nacional, 1º e 2º da Lei 8.666/93 e 1º e 14 da Lei 8.987/95, esses não se fizeram imprescindíveis e nem foram considerados para a resolução do feito.

Isso, porque os arts. 2º, § 1º, 4º, I, e 43 da Lei 6.766/79 e 1º, *caput*, e 8º da Lei 4.591/64 foram prequestionados, ainda que implicitamente, quando o Tribunal local entendeu ser equiparáveis os loteamentos fechados aos condomínios. Confira-se:

"Cuida o caso de mais uma questão de cobrança de taxas de manutenção em loteamento fechado.

De início, vale dizer que esta Câmara, em princípio, mantém o entendimento de que os loteamentos fechados devem ser equiparados a condomínios no que se refere à possibilidade de exigência de contribuições mensais dos proprietários de lotes para custear as despesas de conservação e manutenção do local.

Embora não se confunda loteamento com condomínio, neste aspecto específico podem ser assemelhados, justamente para se evitar enriquecimento ilícito daquele que usufruiu todas as vantagens oferecidas no local, concordou em pagar os valores referentes ao rateio de despesas, todavia, interrompeu a obrigação assumida.

A propósito, o que existe de comum nesses conceitos é a inspiração na idéia de maior e melhor aproveitamento, com menor custo. Em se tratando de condomínio fechado, isso pressupõe planejamento; já em loteamento urbano, uma extensão do que já existe, exigindo-se alguma adaptação e, se essa não for significativa, ou ainda, permitida, inviável até mesmo cogitar-se de qualquer tipo de associação para propósitos e serviços, ainda que de alguma razoabilidade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Deste modo, embora seja um loteamento aberto, se a Associação presta serviços aos moradores do local, que usufruem desta comodidade, justa é a devida contraprestação." (e-STJ, fls. 406/407)

Do mesmo modo, houve a correta demonstração da divergência jurisprudencial, inclusive com julgados deste Sodalício, tendo sido comprovada a similitude fática em situações nas quais foram dadas soluções jurídicas diversas e realizado o devido cotejo analítico entre os acórdãos. Ademais, cabe ressaltar, trata-se o caso de dissídio jurisprudencial notório, tendo a questão já sido resolvida em sede de recurso especial repetitivo, o que leva à mitigação dos requisitos formais para a admissibilidade do apelo nobre. Nesse sentido:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO CARACTERIZADA. SUPRIMENTO. NECESSIDADE. EFEITOS INFRINGENTES. POSSIBILIDADE. EXCEPCIONALIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NOTÓRIO. MITIGAÇÃO DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. A caracterização de omissão no julgado impõe o acolhimento dos embargos declaratórios para suprimento.

2. A atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é possível, em situações excepcionais, quando, sanado o vício da decisão embargada, a alteração do resultado do julgamento surja como consequência lógica.

3. É possível a mitigação dos requisitos formais de admissibilidade do recurso especial diante da constatação de divergência jurisprudencial notória.

4. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

5. Embargos de declaração acolhidos com efeitos modificativos para dar provimento ao recurso especial."

(EDcl no AgRg no REsp 1.356.554/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2014, DJe de 22/05/2014, grifou-se)

A questão, pois, ao contrário do afirmado, foi prequestionada com base nos dispositivos legais acima referidos, bem como ficou devidamente demonstrado o dissídio jurisprudencial.

Além disso, a Corte estadual entendeu que, conquanto o agravado não fosse associado à agravante, deveria contribuir com a manutenção do loteamento em que possui imóvel em razão da infraestrutura colocada à sua disposição e dos serviços efetivamente prestados, sob



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pena de enriquecimento ilícito e em observância ao princípio da solidariedade.

Ocorre que a decisão agravada não desconstituiu nenhuma premissa fática constante no acórdão, razão pela qual não há que se falar em ofensa às Súmulas 5 e 7/STJ.

No mérito, a Corte de origem, conforme afirmado anteriormente, ao dirimir a controvérsia, entendeu ser devida a contribuição mensal para manutenção de loteamento em razão da disponibilização de serviços, ainda que o agravante não figure como associado da agravada, consignando, na oportunidade, o seguinte:

"Cuida o caso de mais uma questão de cobrança de taxas de manutenção em loteamento fechado.

De início, vale dizer que esta Câmara, em princípio, mantém o entendimento de que os loteamentos fechados devem ser equiparados a condomínios no que se refere à possibilidade de exigência de contribuições mensais dos proprietários de lotes para custear as despesas de conservação e manutenção do local.

Embora não se confunda loteamento com condomínio, neste aspecto específico podem ser assemelhados, justamente para se evitar enriquecimento ilícito daquele que usufruiu todas as vantagens oferecidas no local, concordou em pagar os valores referentes ao rateio de despesas, todavia, interrompeu a obrigação assumida.

A propósito, o que existe de comum nesses conceitos é a inspiração na idéia de maior e melhor aproveitamento, com menor custo. Em se tratando de condomínio fechado, isso pressupõe planejamento; já em loteamento urbano, uma extensão do que já existe, exigindo-se alguma adaptação e, se essa não for significativa, ou ainda, permitida, inviável até mesmo cogitar-se de qualquer tipo de associação para propósitos e serviços, ainda que de alguma razoabilidade.

Deste modo, embora seja um loteamento aberto, se a Associação presta serviços aos moradores do local, que usufruem desta comodidade, justa é a devida contraprestação.

Nesse ponto, necessário informar que esta tese sempre prevaleceu no Superior Tribunal de Justiça, como se observa na ementa seguinte: '7. (...) 2. LOTEAMENTO. Administração. despesas comuns. Enriquecimento injusto. Deve contribuir para as despesas comuns o proprietário de imóvel integrante de loteamento administrado por entidade que presta diversos serviços do interesse da comunidade (distribuição de água, conservação do calçamento, portaria, segurança, etc.), sob pena de enriquecimento injusto. Recurso não conhecido.' (REsp 261892/SP Rei Min. Ruy Rosado de Aguiar).

Embora a questão seja controversa - recentemente, esta matéria foi objeto de embargos de divergência interpostos perante o Superior Tribunal de Justiça, no qual, por maioria de votos, prevaleceu a tese em sentido contrário (EResp 44493 l/SP; Embargos de Divergência no Recurso Especial 2005/0084165-3 - tendo em vista que não houve unanimidade, fica mantido o entendimento de que o princípio que veda o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enriquecimento ilícito deve prevalecer sobre a liberdade de associação, como no se vê no julgamento da Apelação Cível 327.355.4/9, desta Quarta Câmara, Rei. Des. Maia da Cunha: "Ação de cobrança. Loteamento fechado. Equiparação ao condomínio para efeitos de cobrança de contribuição. O princípio que veda o enriquecimento ilícito deve prevalecer sobre o princípio que garante a liberdade de associação. Recurso parcialmente provido isto corroborado até pelo Código Civil 2.002, que trouxe como princípio elementar e essencial em matéria cível, caso dos autos, a vedação ao enriquecimento sem causa.

Portanto, o fato do réu não ser associado, nada modifica a obrigação de pagar pela infraestrutura colocada à sua disposição, uma vez que, basta ser proprietário de imóvel no loteamento em referência, e receber os serviços prestados, para contribuir com a fração ideal respectiva, pois, do contrário, configuraria enriquecimento sem causa, o que não pode sobressair.

Acerca do assunto, este é o entendimento deste E. Tribunal: 'Cobrança. Associação. Taxa de manutenção mensal. Cessionária de direitos e obrigações decorrentes de compromisso de compra e venda com escritura padrão, ambos não registrados. Legitimidade de parte passiva reconhecida. Desnecessidade de comprovação da condição de associado. Cobrança devida, sob pena de enriquecimento indevido. Regularidade da

cobrança. Ré devidamente citada, que não ofertou contestação. Procedência da ação. Recurso provido.' (Apelação nº 994.01.004.629-7. Relator Des. Silvério Ribeiro).

Não se perca de vista que em casos que tais, deve-se levar em consideração o princípio da solidariedade, ou seja, a união de pessoas com a finalidade de proporcionar ao loteamento uma infraestrutura que valorize o empreendimento e traga aos proprietários maior bem-estar, envolvendo manutenção e conservação de áreas, segurança e outros itens correlatos, valorizando, assim, a propriedade.

O réu, sendo titular do lote de terreno, tem à sua disposição, os serviços e obras prestados pelo pólo ativo, portanto, manifestação aleatória abrangendo esta condição não tem supedâneo.

A jurisprudência assim entende: "Cobrança de despesas de condomínio. Loteamento fechado. Titular de área de terreno. Manutenção e conservação. Legitimidade da associação de moradores e obrigação do proprietário no pagamento. Sentença anulada. Agravo retido e apelação providos." (Apelação n.º 990.10.302.744-2. Relator Des. Andreatta Rizzo. Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado. J. 11-08-2010).

E, ainda: "Cobrança. Loteamento. Taxa de manutenção. Admissibilidade. Prova de que, sendo proprietário de lote, também aceitou os benefícios decorrentes dos serviços prestados pela autora. Irrelevante a não associação, já que se beneficia dos serviços prestados. Precedentes da Câmara. Preliminar de nulidade rejeitada. Observação da prescrição de parcelas vencidas (CC, art 206, § 3º, IV). Sentença reformada. Recurso provido em parte. " (Apelação n.º 990.10.234.275-1. Relator Des. Beretta da Silveira. Terceira Câmara de Direito Privado. J. 03-08-2010)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito, a apelante comprovou as despesas, regularmente aprovadas pelos moradores, e, que devem ser rateadas entre todos os proprietários de lotes, inclusive o apelado.

Portanto, a r. sentença deve ser reformada para julgar o pedido procedente para condenar o requerido no pagamento da quantia mencionada na inicial, referente a taxas de manutenção, mais aquelas vencidas no decorrer do processo, sem multa de 2%, por não haver vínculo obrigacional, correção monetária e juros e mora, e, ainda, custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso." (e-STJ, fls. 406/410, grifou-se)

No entanto, a jurisprudência desta Corte Superior, consolidada por meio do julgamento dos REspS nº 1.439.163 e 1.280.871, submetidos ao rito do art. 543-C do Código de Processo Civil, estabelece que *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"*. Confirma-se a ementa dos referidos julgados:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança."

Portanto, era mesmo hipótese de provimento do recurso especial para afastar a cobrança, em face do ora agravado, da taxa de manutenção de loteamento, restabelecendo, na oportunidade, o dispositivo da sentença de fls. 302/305.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0105427-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 512.695 / SP**

Números Origem: 00029217620098260337 145609 14562009 20130000007763 29217620098260337
3370120090029219 990103452097

EM MESA

JULGADO: 29/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SIDNEY SEMIDAMORE
ADVOGADO : MAURO SIMEONI E OUTRO(S) - SP258801
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL
APAPS
ADVOGADOS : ANA REGINA MARTINHO E OUTRO(S) - SP144124
GILBERTO CÉSAR DURO DE LUCCA - SP189566
MARCOS PAULO MARTINHO - SP226185

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL
APAPS
ADVOGADOS : ANA REGINA MARTINHO E OUTRO(S) - SP144124
GILBERTO CÉSAR DURO DE LUCCA - SP189566
MARCOS PAULO MARTINHO - SP226185
AGRAVADO : SIDNEY SEMIDAMORE
ADVOGADO : MAURO SIMEONI E OUTRO(S) - SP258801

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.