



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1811169 - DF
(2020/0340693-2)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GLÓRIA VALÉRIA CORREA MOURA ALVES
AGRAVANTE : HENRIQUE PEREIRA ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883
SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723
ISAUQUE FERNANDES MARTINS - DF037309
TALITA FERNANDES MARTINS - DF040239
AGRAVADO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO : THIAGO CECILIO DE JESUS LIMA DE FREITAS - DF038023A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES. TAXA DE MANUTENÇÃO. FATO GERADOR EM LOTEAMENTO FECHADO. HIPÓTESE FÁTICA NÃO ABRANGIDA POR RECURSO REPETITIVO (TEMA 882/STJ). POSSIBILIDADE DE COBRANÇA NO CASO CONCRETO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, “a razão de decidir do precedente julgado segundo a ótica dos repetitivos (REsp 1.439.163/SP) pressupõe condomínio de fato, uma vez que o condomínio de direito, constituído nos moldes da Lei nº 4591/64 e os loteamentos disciplinados pela Lei nº 6.766/79 representam fato gerador autônomo para cobrança (AgInt no REsp 1.923.833/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).
2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 25 de abril de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1811169 - DF
(2020/0340693-2)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GLÓRIA VALÉRIA CORREA MOURA ALVES
AGRAVANTE : HENRIQUE PEREIRA ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883
SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723
ISAUQUE FERNANDES MARTINS - DF037309
TALITA FERNANDES MARTINS - DF040239
AGRAVADO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO : THIAGO CECILIO DE JESUS LIMA DE FREITAS - DF038023A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES. TAXA DE MANUTENÇÃO. FATO GERADOR EM LOTEAMENTO FECHADO. HIPÓTESE FÁTICA NÃO ABRANGIDA POR RECURSO REPETITIVO (TEMA 882/STJ). POSSIBILIDADE DE COBRANÇA NO CASO CONCRETO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, “a razão de decidir do precedente julgado segundo a ótica dos repetitivos (REsp 1.439.163/SP) pressupõe condomínio de fato, uma vez que o condomínio de direito, constituído nos moldes da Lei nº 4591/64 e os loteamentos disciplinados pela Lei nº 6.766/79 representam fato gerador autônomo para cobrança (AgInt no REsp 1.923.833/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).
2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por Glória Valéria Correa Moura Alves e Henrique Pereira Alves contra a decisão que, em juízo de reconsideração, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial dos ora agravantes.

Na origem, o ora agravado, Condomínio Mansões Entre Lagos, ajuizou ação para cobrança de taxas relativas à associação de moradores em desfavor dos ora agravantes.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, por considerar devida a exigibilidade da taxa associativa a partir da vigência da Lei 13.465/2017.

Interposta apelação por ambas as partes, a Oitava Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios deu provimento ao recurso do autor e desproveu o apelo dos réus em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 472-473):

APELAÇÕES. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO DE FATO ("IRREGULAR"). NATUREZA JURÍDICA DE ASSOCIAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES. LEI Nº 13.465/2017. PARTICULARIDADES DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL. INAPLICABILIDADE DO TEMA 882 DO STJ. PAGAMENTOS DEVIDOS. CONTRIBUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.465/2017. MATÉRIA JÁ CONSOLIDADA PELA JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL. PAGAMENTOS DEVIDOS. APLICAÇÃO NÃO RETROATIVA. REFORMA DA SENTENÇA.

1. O julgamento de recurso interposto em processo enquadrável na alçada dos Juizados Especiais, mesmo quando realizado por Turma do Tribunal de Justiça, deve ser orientado pelos critérios da Lei nº 9.099/95: simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade. Basta que a decisão tenha indicação suficiente dos elementos do processo, com fundamentação sucinta e parte dispositiva.

2. As associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, realizam todas as atividades inerentes ao condomínio regular, não sendo razoável que todos os que delas se beneficiam, ainda que de forma indireta, esquivem-se de contribuir por decisão unilateral e arbitrária.

3. A Lei nº 13.465/17, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, que alterou, dentre outras, a Lei nº 6.766/79, introduziu relevantes modificações nas relações entre titulares de direito ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados e a respectiva administração. As atividades desenvolvidas pelas referidas associações, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando valorizar os imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis em condomínio edilício.

4. A administração de imóveis em condomínio de lotes, nos termos acima definidos, sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos e autoriza a instituição/cobrança de cotas para suportar a consecução dos seus objetivos.

5. Diante do contexto jurídico e social da situação fundiária do Distrito Federal, mesmo antes da mencionada Lei, a jurisprudência deste Tribunal já indicava o caminho afinal adotado pelo legislador, não havendo retroatividade da nova lei. Pela mesma razão, não cabe limitar a condenação de pagar as contribuições devidas ao período que sucede à publicação da Lei nº 13.465/2017, pois não se trata de aplicação retroativada da lei.

6. Ante a ausência de similitude fática entre os casos, afasta-se a aplicação do Tema 882 do STJ ("As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram").

7. As contribuições devidas ao condomínio de lotes, ainda que não

regularizado, constituem obrigação de natureza *propter rem*, pois existem em razão da coisa.

8. O nome da cota é o de menos relevante que pode haver para que prevaleça a obrigação. Seja taxa de condomínio, taxa extra, taxa do plano de recuperação de áreas degradadas, taxa de regularização de condomínio, taxa de água etc., é certo que são, sempre, cotas devidas.

9. Recursos conhecidos. Recurso do autor provido. Recurso dos réus não provido.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 548-553).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 558-636), os ora agravantes apontaram divergência jurisprudencial e violação dos arts. 373, I e II, do CPC/2015; 53, 54, 169, 264, 265 e 1.333 do CC/2002; 5º, XVII, XIX e XXVI, da CF/1988; 6º da LINDB; 2º, § 8º, 22, 36-A e 40 da Lei n. 6.766/1979; 14, II, e 108 da Lei n. 13.465/2017; sustentando, em síntese, a ilegalidade das despesas cobradas pela associação de moradores.

Em face do juízo prévio negativo de admissibilidade do recurso especial, os insurgentes interpuseram agravo, do qual se conheceu para dar provimento ao recurso especial, a fim afastar a responsabilidade deles pelo pagamento das taxas cobradas (e-STJ, fls. 866-870).

Contudo, ao julgar o agravo interno interposto pelo Condomínio Mansões Entre Lagos, esta relatoria observou que a tese firmada em recurso repetitivo (Tema 882/STJ) não se aplica ao caso concreto, motivo pelo qual reconsiderou a decisão anterior, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 935):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES. TAXA DE MANUTENÇÃO. FATO GERADOR EM LOTEAMENTO FECHADO. HIPÓTESE FÁTICA NÃO ABRANGIDA POR RECURSO REPETITIVO (TEMA 882/STJ). POSSIBILIDADE DE COBRANÇA NO CASO CONCRETO. AGRAVO CONHECIDO, EM JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO, PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

A essa decisão os ora agravantes opuseram embargos de declaração, sendo estes rejeitados por ser via imprópria para a reforma do resultado do julgamento exarado (e-STJ, fls. 988-990).

Daí sobreveio este agravo interno (e-STJ, fls. 992-1.111), em que destacam que o RE 695.911/STF, de repercussão geral, pacificou a questão de cobrança de taxas por associação de moradores, quer seja em loteamento fechado, condomínio irregular ou outra designação, estabelecendo o entendimento de que, se a taxa é instituída após a criação da associação, a obrigação de pagá-las deve estar inscrita na

matrícula do imóvel, em espécie de contrato padrão.

Afirmam que a hipótese dos autos não possui nenhuma relação com o condomínio regularizado. Destacam que, na matrícula do imóvel, não há menção alguma à figura de associação, muito menos da averbação de contrato padrão.

Defendem, assim, que a associação recorrida só poderia promover a cobrança de não associado se existisse um contrato padrão, segundo a Lei 6.766/1979.

Sublinham a inexistência de suposta distinção entre o caso apresentado nos autos e o decidido no REsp 1.439.163/SP. Citam precedentes desta Corte que corroboram essa conclusão. Argumentam que o Tema 882/STJ não se refere a loteamento aberto, mas sim a loteamento fechado, administrado por associações de moradores, destacando, assim, a similitude do tema firmado em precedente repetitivo à hipótese dos autos.

Alegam, para evitar a aplicação de uma decisão injusta, a necessidade de envio do processo ao Tribunal de origem, a fim de informar a existência de contrato padrão averbado na matrícula do imóvel.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 1.115).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

A situação dos autos se refere a demanda ajuizada pelo condomínio ora agravado para a cobrança de taxas relativas à associação de moradores em desfavor dos ora agravantes.

Para melhor elucidação da matéria, transcreve-se a fundamentação contida na sentença (e-STJ, fls. 224-225, sem grifos no original):

É inequívoca a existência de prestação de serviços de vigilância, atendimento de portarias, manutenção de jardins, praças, áreas verdes, arruamentos e sistema de água potável e águas pluviais.

Portanto, ainda que os réus não tenham se associado ao autor, sempre estiveram cientes da necessidade de arcar com manutenção das áreas e serviços de interesse comum dos proprietários do loteamento.

Observe-se que os serviços de manutenção do loteamento lhes são inerentes, não podendo os possuidores e proprietários, que se beneficiam da infraestrutura do loteamento, se furtarem a tal pagamento, sob pena de seu

enriquecimento sem causa em detrimento dos demais moradores que regularmente contribuem para a conservação das áreas comuns.

A Lei nº 13.465/2017, modificando a Lei nº 6.766/1979 (Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências), inovou o ordenamento jurídico, alterando os artigos 2º (inserção § 8º) e 4º (inserção §4º) e inserindo o artigo 36-A.

A referida Lei ainda acrescentou o artigo 1.358-A ao Código Civil, com a seguinte redação: "Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios sindicados no ato de instituição.

Criou-se, portanto, a figura do "condomínio de lotes", o que se adequa ao caso dos autos. Isso porque até a sua vigência deve ser prestigiada a liberdade associativa, razão pela qual, em princípio, e respeitada a jurisprudência, tem-se como indevida a cobrança de taxas associativas de moradores não associados. Por outro lado, as taxas vencidas a partir do início da vigência da lei em comento, por força de determinação legal, são devidas.

No mais, a questão relacionada com as despesas de manutenção do condomínio, objeto deste processo, antes da alteração legislativa era analisada sob a ótica do associativismo e, agora, deverá ser vista sob a ótica do Direito das Obrigações.

Assim, não havendo prova do pagamento realizada pelos réus, caberá a estes o pagamento apenas das taxas vencidas após a vigência da Lei n. 13.465/17 (12.07.2017).

Colhem-se também os seguintes excertos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 447-480, sem grifos no original):

37. Os apelantes defendem a aplicação da tese firmada nos referidos recursos especiais (Tema 882), segundo a qual: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Afirmam que não houve superação do referido entendimento.

38. Ocorre que não há similitude fática entre essa demanda e aquelas julgadas pelo STJ, em razão das peculiaridades que envolvem a situação fundiária no Distrito Federal, onde os condomínios de fato são instituídos em áreas comuns, que sofreram parcelamentos irregulares do solo.

39. Vale destacar que as apelantes adquiriram o lote situado no "Condomínio" Mansões Entre Lagos em 7/3/2008, após a constituição da associação, tanto que o contrato particular de cessão de direitos (ID nº14330860) previa em sua cláusula quinta que, a partir daquela data, correria por conta exclusiva dos cessionários todas as taxas, impostos, custas, emolumentos e condomínio. Vale destacar que, nos termos do art. 373, II do CPC, não há provas no processo de que os réus estejam sendo cobrados por mais de uma associação, que também exerceria a figura de condomínio.

40. Dessa forma, a aderência seria automática, conforme orienta a jurisprudência deste Tribunal: Acórdão.1087679, 20180710005456APC,

Relator: ANA CANTARINO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 05/04/2018, Publicado no DJE: 11/04/2018. Pág.: 620/636).

41. As associações e os condomínios de fato, em lotes, realizam todas as atividades inerentes ao condomínio denominado regular, e, também, em condomínios edilícios, não sendo razoável que todos os que delas se beneficiam, ainda que de forma indireta, esquivem-se de contribuir com a coletividade, por decisão unilateral a ser sancionada pela Justiça.

42. A Lei nº 13.465/17, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, que alterou, dentre outras, a Lei nº 6.766/79, introduziu relevantes modificações nas relações entre titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados e a respectiva administração.

43. Por oportuno, deve ser destacado o novo art. 36-A da Lei nº 6.766/79.

44. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis em condomínios edilícios, com equiparação expressamente prevista em lei.

45. Logo, as despesas comuns realizadas com esses fins devem ser cotizadas por todos. O nome da cota é o de menos relevante que pode haver para que prevaleça a obrigação. Seja “contribuição de condomínio”, “taxa de condomínio”, “taxa extra”, “taxa do plano de recuperação de áreas degradadas”, “taxa de regularização de condomínio” etc., é certo que são, sempre, cotas devidas.

46. Também cabe destaque para as alterações introduzidas no Código Civil, em seu art. 1.358-A, §2º.

47. Mesmo antes da mencionada Lei e da própria Medida Provisória, a jurisprudência deste Tribunal já indicava o caminho afinal adotado pelo legislador, não se tratando de retroatividade da lei nova.

48. Ao contrário do que afirmam as apelantes, o entendimento majoritário deste Tribunal é quanto à inaplicabilidade do Tema 882 às cobranças realizadas por condomínios irregulares. A esse propósito são os seguintes precedentes: Acórdão 1234212, 07129451920188070020, Relator: CARLOS RODRIGUES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 19/2/2020, publicado no PJe: 17/3/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada; Acórdão 1228834, 07029890220198070001, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 5/2/2020, publicado no DJE: 3/3/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.

49. Logo, não há que se falar na aplicação das teses firmadas pelo STJ (tema 882).

(...)

62. O autor pretende a reforma da sentença para que os réus sejam condenados ao pagamento de todas as “taxas” condominiais em aberto e, não, somente àquelas que venceram após a vigência da Lei nº 13.465/2017.

63. Como visto, antes mesmo da publicação da Lei nº 13.465/2017, o entendimento deste Tribunal já era no sentido de que os adquirentes ou

residentes de lotes situados em condomínio irregular têm a obrigação de contribuir com o custeio das despesas para manutenção das áreas comuns e dos serviços disponibilizados a todos os moradores (coleta de lixo, segurança, transporte interno, entrega de correspondência e etc.).

64. Dessa forma, entendo que não cabe limitar a condenação de pagar as contribuições devidas ao período que sucede à publicação da Lei nº 13.465/2017, pois não se trata de aplicação retroativa da lei.

65. O recurso do autor merece provimento.

Como se pode notar, a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, e entendeu devida a cobrança das taxas, tendo em vista a ciência dos réus da necessidade de acarem com a manutenção das áreas e serviços de interesse comum dos proprietários do loteamento. Porém, ante a inexistência de prova de pagamento realizada pelos réus, bem como da alteração legislativa, considerou devida a exigibilidade da taxa associativa a partir da vigência da Lei 13.465/2017.

O colegiado local, por sua vez, ao julgar a apelação interposta por ambas as partes, desproveu o apelo dos réus e deu provimento ao recurso do autor para condenar os requeridos ao pagamento das prestações vencidas do condomínio a partir da vigência da Lei 13.465/2017, bem como as que se venceram até a presente data e que não foram pagas, corrigidas a partir de cada vencimento, acrescidas de juros de mora a partir da citação.

Observa-se que o Tribunal de origem assim decidiu porque considerou a não aplicação do Tema repetitivo 882/STJ ao caso dos autos, já que se referem a condomínios instituídos em áreas comuns, que sofreram parcelamentos irregulares do solo.

A referida tese, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP, realizado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em 11/3/2015, DJe 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi, pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Todavia, o Tema 882/STJ – que discutiu situação em que abarca vias públicas e propriedades privadas, onde os imóveis eram regularizados, escriturados e registrados perante o cartório competente, e a constituição das associações se deram em momento posterior, com a criação de **condomínio de fato** em prol dos interesses da coletividade – distingue dos casos em que o **condomínio fechado é oriundo de uma propriedade particular** (em áreas comuns, que sofreram parcelamentos irregulares do solo), como a hipótese apresentada nos autos.

Isso quer dizer que o Tema 882/STJ se refere a casos em que os moradores

de bairros abertos, sem cumprir as determinações do poder público, fecham as ruas e constituem condomínio de fato, através de associação de moradores.

Já em relação aos condomínios irregulares, oriundos de área particular, em que exista pendência da regularização pelo poder público, esta Corte já teve a oportunidade de julgar casos semelhantes a estes em que o condomínio é o próprio lotador do solo, assumindo a administração do loteamento sobre o qual os recorrentes ocupam o imóvel autônomo, oportunidade em que foi concluído pela inaplicabilidade do Tema 882/STJ.

Esse é o caso do REsp 1.920.235/DF, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, em que ficou assentado que, no julgamento do Tema 882/STJ, “houve limitação expressa da hipótese fática julgada aos condomínios de fato, excluindo o condomínio de direito, constituído nos moldes da Lei nº 4591/64, bem como dos loteamentos disciplinados pela Lei nº 6.766/79”.

A propósito, confirmam-se a ementa do referido julgado:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA REALIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESSUPOSTA A CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTO NOS MOLDES DA LEI 5.766/79. RESP 1.439.163/SP (TEMA 882). DISTINGUISHING. ART. 884 DO CC. PRESSUPOSTA A ADESÃO DO ASSOCIADO. PRETENSÃO DE REVER A COBRANÇA COM BASE NA NÃO ADESÃO OU POTENCIAL DE USO DA ÁREA COMUM. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, como o fato gerador da cobrança diz respeito a loteamento fechado, constituído na forma da Lei 6.766/79, não há falar-se em aplicação da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema 882), restrita aos condomínios de fato, em que se firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. O acolhimento da pretensão recursal, para afastar a cobrança da taxa de manutenção do "loteamento" imobiliário em razão do suposto enriquecimento sem causa, demandaria o reexame de fatos e provas, seja para avaliar a ausência de adesão da recorrente à associação ou a potencialidade de uso do espaço comum; atraindo a aplicação da Súmula 7/STJ.

3. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorre, uma vez que o acórdão recorrido pressupõe a existência de loteamento regular, instituído nos moldes do procedimento da Lei 6766/79, ao passo que os acórdãos paradigmas versam sobre a cobrança de taxa de manutenção em condomínio de fato.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.920.235/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

No mesmo sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECOAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA ANTES DA LEI 13.465/17. IRRELEVÂNCIA. FATO GERADOR EM LOTEAMENTO FECHADO. HIPÓTESE FÁTICA NÃO ABRANGIDA POR RECURSO REPETITIVO (TEMA 882). DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SOLUÇÃO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA ATUAL DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A razão de decidir do precedente julgado segundo a ótica dos repetitivos (Resp 1.439.163/SP) pressupõe condomínio de fato, uma vez que o condomínio de direito, constituído nos moldes da Lei nº 4591/64 e os loteamentos disciplinados pela Lei nº 6.766/79 representam fato gerador autônomo para cobrança.

2. Em se tratando de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei nº 6766/79, não se aplica a tese firmada no precedente 1.439.163/SP, segundo a qual: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882).

3. Como o entendimento adotado pelo Tribunal local está em conformidade com a jurisprudência atual do STJ, não se conhece do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, ante o óbice da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.923.833/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021, sem grifo no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. LOTEAMENTO. OBRAS E SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS. HIPÓTESE NÃO ACOBERTADA PELA TESE FIRMADA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 535, II, do CPC/73. 4. Não se conhece do recurso quando ausente a indicação expressa do dispositivo que se tem por violado. Súmula 284 do STF.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 211/STJ.

6. Hipótese dos autos que se distingue da acobertada pela tese firmada no REsp 1.439.163/SP, julgado pela sistemática dos recursos repetitivos,

porque: (i) a recorrida é a própria loteadora do solo, que assumiu a administração do loteamento, e, portanto, não tem natureza jurídica de associação de moradores; (ii) há expressa autorização contratual para a cobrança de despesas administrativas; (iii) a escritura pública de compra e venda dos imóveis faz referência ao contrato-padrão arquivado no registro de imóveis, que autoriza expressamente tal cobrança.

7. O art. 18, VI, da Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, exige que o loteador submeta o projeto de loteamento ao registro imobiliário, acompanhado, dentre outros documentos, do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as indicações previstas no seu art. 26 e, eventualmente, outras de caráter negocial, desde que não ofensivas dos princípios cogentes da referida lei.

8. É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente.

9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

(REsp 1.569.609/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/05/2019, DJe 09/05/2019)

Saliente-se, ainda, que a temática foi objeto de discussão pela Terceira Turma, na sessão de julgamento realizada em 29/3/2022, nos autos do REsp n. 1.955.551/SP, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, onde se concluiu, em situação semelhante com a do presente feito, pela higidez da cobrança realizada pela associação de moradores, tendo em vista que "os réus anuíram à cobrança mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, de modo que merece reforma a o acórdão recorrido".

Tal precedente – publicado no DJe de 31/3/2022 – encontra-se assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS. ENCARGO. ADESÃO. DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. QUESTÕES. RELEVÂNCIA. APRECIÇÃO. AUSÊNCIA. MATÉRIA SUSCITADA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONFIGURAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. DESNECESSIDADE. ARTIGO 1.025 DO CPC/2015.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na origem, cuida-se de ação de cobrança proposta por associação de moradores objetivando a condenação dos réus ao pagamento de taxa de fundo de reserva para a realização de obra de estacionamento.

3. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que, em regra, as taxas

de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados, ficando ressalvadas as hipóteses em que houver anuência ao encargo.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato-padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outros.

5. No caso em apreço, não obstante a oposição de embargos declaratórios requerendo expressamente manifestação acerca de aspectos fáticos, que diferenciariam o caso dos autos daquele invocado como paradigma nas razões de decidir do acórdão recorrido, relacionados com a alegada anuência ao encargo, permaneceu silente o Tribunal.

6. O não enfrentamento pela Corte de origem de questões ventiladas nos embargos de declaração e imprescindíveis à solução do litígio implica violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

7. Considerando o disposto no artigo 1.025 do Código de Processo Civil de 2015 e os princípios da celeridade, da economia processual, da efetividade da jurisdição e da primazia do julgamento de mérito, incumbe a esta Corte Superior a aplicação do direito à espécie, sendo desnecessária a decretação de nulidade do acórdão e consequente retorno dos autos à origem.

8. No caso em apreço, os réus anuíram à cobrança mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, de modo que merece reforma o acórdão recorrido.

9. Recurso especial conhecido e provido.

Portanto, considerando que ao caso julgado não se aplica a tese firmada sob a sistemática dos recursos repetitivos (REsp 1.439.163/SP – Tema 882/STJ), deve ser mantido o inteiro teor da decisão do Tribunal de origem.

Assim, em face da ausência de subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt nos EDcl no Aglnt no AREsp 1.811.169 / DF

Número Registro: 2020/0340693-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

07021167820198070008 7021167820198070008

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do Aglnt nos EDcl no Aglnt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GLÓRIA VALÉRIA CORREA MOURA ALVES

AGRAVANTE : HENRIQUE PEREIRA ALVES

ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883

SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723

ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309

TALITA FERNANDES MARTINS - DF040239

AGRAVADO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADO : THIAGO CECILIO DE JESUS LIMA DE FREITAS - DF038023A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLÓRIA VALÉRIA CORREA MOURA ALVES

AGRAVANTE : HENRIQUE PEREIRA ALVES

ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883

SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723

ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309

TALITA FERNANDES MARTINS - DF040239

AGRAVADO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADO : THIAGO CECILIO DE JESUS LIMA DE FREITAS - DF038023A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de abril de 2022