



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1943607 - SP (2021/0173648-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I
ADVOGADOS : ADRIANA DE MENDONÇA BALZANO - SP143463
ALEX PFEIFFER - SP181251
AGRAVADO : ALFREDO LEAL DA COSTA
ADVOGADO : RICARDO RAMOS BORGES - SP282952

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. LOTEAMENTOS. ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. DESCABIMENTO CONTRA NÃO ASSOCIADO. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NEGADO PROVIMENTO.

1. No julgamento do RE n.º 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis" (Tema n.º 492 do STF).

2. No caso dos autos, a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, não havendo que se falar em cobrança de taxa de manutenção após o desligamento da agravada da associação de moradores.

3. Agravo interno negado provimento.

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 18/10/2022 a 24/10/2022, por unanimidade, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de outubro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1943607 - SP (2021/0173648-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I
ADVOGADOS : ADRIANA DE MENDONÇA BALZANO - SP143463
ALEX PFEIFFER - SP181251
AGRAVADO : ALFREDO LEAL DA COSTA
ADVOGADO : RICARDO RAMOS BORGES - SP282952

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. LOTEAMENTOS. ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. DESCABIMENTO CONTRA NÃO ASSOCIADO. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NEGADO PROVIMENTO.

1. No julgamento do RE n.º 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis" (Tema n.º 492 do STF).

2. No caso dos autos, a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, não havendo que se falar em cobrança de taxa de manutenção após o desligamento da agravada da associação de moradores.

RELATÓRIO

ALFREDO LEAL DA COSTA (ALFREDO) ajuizou ação declaratória de inexigibilidade de débitos cumulada com ação mandamental de obrigação de fazer e não fazer c/c indenização por danos emergentes contra ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I - TERRAS DE ATIBAIA I (ASSOCIAÇÃO).

ALFREDO alegou, em síntese, possuir 2 terrenos, adquiridos em 13/5/2016, no loteamento administrado pela ASSOCIAÇÃO, que cobrou taxa associativa relativa ao período de 10/5/2011 a 10/4/2016, visto que somente tenha a ela aderido aos 31/10/2016 e se desvinculou em abril/2020.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar a inexistência de qualquer débito de ALFREDO para com a ASSOCIAÇÃO relativo ao período de 31/10/2016 e posterior a abril/2020 e, além disso, para determinar o mais irrestrito acesso do autor e quem com ele se encontre seus imóveis, sendo-lhe proibido qualquer forma de controle em seus portões, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por episódio que possa indicar, sem prejuízo do exame da prática de crime por seus responsáveis (e-STJ, fls. 228/231)

Interposta apelação pela ASSOCIAÇÃO, o Tribunal de Justiça de São Paulo, em r. acórdão de relatoria do Desembargador José Carlos Ferreira Alves, deu provimento ao recurso nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO CIVIL PROPRIEDADE - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES -- AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DÉBITOS C/C AÇÃO MANDAMENTAL CONSISTENTE EM OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER E AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO DE DANOS EMERGENTES - Autor que pretende a desfiliação e consequente inexigibilidade de cobrança por parte da ré - Impossibilidade - Livre manifestação de vontade exarada anteriormente - Demonstrativo das despesas referentes à manutenção e conservação do "condomínio" - Sentença reformada para evitar enriquecimento sem causa do autor - Recurso provido (e-STJ, fls. 281).

Os embargos de declaração opostos por ALFREDO foram acolhidos, sem efeitos infringentes, apenas para se manifestar quanto a não ocorrência da prescrição (e-STJ, fls. 301/306).

Nas razões do recurso especial, com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, ALFREDO alegou que, a par de dissídio jurisprudencial, houve

violação dos arts. 5º, XX e XXXVI, da CF; art. 108 da Lei n.º 13.465/2017; arts. 202, 204, § 1º, e 1.345, todos do CC/02; arts. 206, § 3º, 502, 503 e 508 do CPC/2015.

Argumenta, em síntese, que (1) não é cabível a cobrança por parte da ASSOCIAÇÃO de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei n.º 13.465/2017, a teor do que determina a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário n.º 695.911, Tema n.º 492 da repercussão geral; (2) ocorrência da prescrição trienal, visto que a última mensalidade postulada venceu em 10/4/2016, sendo esta ação ajuizada aos 20/4/2020; e (3) inobservância da garantia constitucional de liberdade de associação.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 329/350).

O recurso especial foi admitido pelo TJSP (e-STJ, fls. 351/353), e dele não conheci por decisão monocrática de minha relatoria, nos seguintes termos:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESPESAS DE MANUTENÇÃO. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.465/2017. QUESTÃO NÃO DEBATIDA NO TRIBUNAL LOCAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE OFENSA AO ART. 1.022 DO NCPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. PRESCRIÇÃO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME NA VIA ELEITA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fls. 360/368).

No agravo interno, ALFREDO alegou que (1) deve ser aplicada a Lei n.º 13.645/17; (2) houve prequestionamento - não incidência da Súmula n.º 211 do STJ; e (3) ficaram impugnados especificamente os fundamentos do acórdão (não incidência da Súmula n.º 283 do STF).

A decisão monocrática foi reconsiderada, sendo ementada nos seguintes termos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. LOTEAMENTOS. ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE ANTES DA L. 13.465/2017. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRIDA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

A ASSOCIAÇÃO interpôs agravo interno alegando que a discussão trata

apenas do período de abril/2020, e não das cobranças de taxas associativas anteriores a 31/10/2016.

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo ora manejado não merece prosperar por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

A ASSOCIAÇÃO alega que não foi objeto dessa ação o período anterior a 31/10/2016.

No entanto, não é o que se nota nos autos. Na apelação, a ASSOCIAÇÃO fundamenta e requer no seguinte sentido:

Em relação ao lote E 13 o débito em questão é objeto de ação de cobrança em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo (proc. nº 0028834-09.2019.8.26.0564), atualmente em fase de cumprimento de sentença. Frisa-se que referida ação foi proposta no ano de 2012 em face da antiga proprietária e encontra-se em trâmite até os dias atuais. Há que se ressaltar, ainda, que em nenhum momento o apelado foi cobrado por estes débitos.

Quanto ao lote J 2, importante ressaltar que houve ação de cobrança distribuída em dezembro de 2013, que tramitou perante a 9ª Vara Cível do foro Central da Capital (proc. nº 1104236-26.2013.8.26.0100), a qual foi julgada extinta com trânsito em julgado em novembro de 2015, por entender que a ré daquela ação (Marcia Administração e Participações Ltda.) não havia aderido a associação e por este motivo não poderia ser cobrada pelos valores devidos.

Com a venda da unidade ao apelado, autor da presente demanda, o que ocorreu em maio de 2015, as tratativas para tentativa de recebimento dos valores pendentes passaram a ser feitas diretamente com o mesmo. Vejam Exa. que o apelado, através de seu patrono, negociou os valores em aberto. Prova-se tal fato com a farta documentação e troca de e-mails da época.

Aqui resta evidente uma contradição comportamental advinda da postura adotada pelo autor. Quando da aquisição do lote J 2 se posicionou como responsável e com interesse na solução das pendências apontadas. Mas, com o decorrer do tempo, alterou sua postura, quebrando a expectativa criada junta a associação ré.

[...]

Assim, em momento algum a associação apelante deixou de exercer seu direito em relação à cobrança destes valores, e por este motivo o pedido de prescrição foi devidamente afastado pelo MM. Juízo a quo.

[...]

Diante do todo acima exposto, requer-se seja a presente apelação recebida e conhecida, e em consequência, lhe seja dado provimento, para reformar a r. sentença de fls. 228 e seguintes, para que seja afastada a declaração de inexistência de débitos posteriores a abril de 2020 de responsabilidade do apelado, devendo este permanecer responsável pelos pagamentos das taxas associativas vencidas desde a aquisição dos lotes (E13 e J2), vez que deve permanecer associado aos quadros da Associação apelante pois se beneficia diretamente de todos os serviços por esta prestados. (sem destaque na original)

O Tribunal estadual julgou nos seguintes termos:

De rigor, pois, a reforma do r. decum, para julgar improcedente a pretensão autoral.

Embargos protelatórios serão apenados com multa, dando-se por prequestionada a matéria desde já.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso, invertendo-se os ônus sucumbenciais, nos termos da fundamentação supra.

Desse modo, nota-se que é incontroverso nos autos que, a partir do momento em que ALFREDO comprou o imóvel, houve a tentativa de recebimento dos valores das taxas de associação - fato ocorrido antes de 2016, conforme escrito pela própria ASSOCIAÇÃO em sua apelação.

Além de que a ASSOCIAÇÃO requereu em seu recurso que ALFREDO permaneça responsável pelos pagamentos das taxas associativas vencidas desde a aquisição dos lotes (E 13 e J2), que, conforme descrito na própria apelação, ocorreu em 2015.

Após, a Corte estadual reformou a sentença e deu provimento integral à apelação, o que deu a ALFREDO o direito de recorrer de toda a matéria de direito da qual foi sucumbente.

Outrossim, caso a ASSOCIAÇÃO quisesse delimitar o período do pagamento deveria ter opostos embargos de declaração, no momento oportuno, como fez na primeira instância.

No entanto, não o fez. Mais que isso, alegou, em seu recurso de apelação, que ALFREDO adquiriu o imóvel antes de 31/10/2016 e fez pedido de que este devesse permanecer responsável pelos pagamentos das taxas associativas vencidas desde a aquisição dos lotes (E13 e J2).

Sendo assim, com a reforma do julgamento para a improcedência da pretensão autoral, abre-se possibilidade para o autor recorrer de todo o pedido. Afinal, a presente demanda trata de demanda de ação declaratória de inexigibilidade débitos interposta por ALFREDO, requerendo inexigibilidade do pagamento em dois períodos: (i) 10/5/2011 a 10/4/2016 e (ii) abril/2020.

Ademais, a decisão agravada não merece ser reformada, uma vez que julgou apenas que não são devidas as taxas cobradas anteriormente ao período de 31/10/2016, conforme entendimento desta Corte Superior e do Supremo Tribunal Federal, o que faz incidir a Súmula n.º 83 do STJ.

Confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. ÁREA DE LOTEAMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA SUPREMA CORTE. TEMA 492/STF. DESPROVIMENTO DO RECLAMO.

1. No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis" (Tema 492/STF).

2. No caso dos autos, o acórdão proferido por este Sodalício está em consonância com a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, não havendo que se falar em cobrança de taxa de manutenção após o desligamento da agravada da associação de moradores.

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.903.738/SP, relator Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 24/5/2022, DJe de 27/5/2022. - sem destaque na original)

Dessa maneira, a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência firmada por esta Corte Especial, não havendo que se falar em cobrança de taxa de associação anterior ao período de 31/10/2016.

Dessa maneira, é de rigor o mantimento da decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AgInt no REsp 1.943.607 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0173648-0

Número de Origem:

1002544-96.2020.8.26.0048 10025449620208260048

Sessão Virtual de 18/10/2022 a 24/10/2022

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALFREDO LEAL DA COSTA

ADVOGADO : RICARDO RAMOS BORGES - SP282952

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I

ADVOGADOS : ADRIANA DE MENDONÇA BALZANO - SP143463

ALEX PFEIFFER - SP181251

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I

ADVOGADOS : ADRIANA DE MENDONÇA BALZANO - SP143463

ALEX PFEIFFER - SP181251

AGRAVADO : ALFREDO LEAL DA COSTA

ADVOGADO : RICARDO RAMOS BORGES - SP282952

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/10/2022 a 24/10/2022, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de outubro de 2022