



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.991.508 - SP (2022/0076317-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA BORIO
ADVOGADO : JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR - SP048843
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO
JARDIM HARAS BELA VISTA - SAHARAS
ADVOGADOS : JONAS DE OLIVEIRA MELO SILVEIRA - SP144416
NELI APARECIDA REIS MENEGUESSO - SP118412
VINICIUS CESAR SALVETTI - SP293207
KELVIA DA SILVA OLIVEIRA - SP391639

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. NÃO ASSOCIADO E AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1. Ação de cobrança ajuizada em 14/01/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 16/08/2021 e concluso ao gabinete em 12/04/2022.
2. O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.
3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. A anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF.
4. Na espécie, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Embora o Tribunal de origem tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos, alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo. Portanto, a cobrança das despesas de manutenção é indevida.

5. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, com as ressalvas do Sr. Ministro Moura Ribeiro, dar provimento ao recurso especial 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 (DF), 09 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.991.508 - SP (2022/0076317-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA BORIO

ADVOGADO : JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR - SP048843

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO
JARDIM HARAS BELA VISTA - SAHARAS

ADVOGADOS : JONAS DE OLIVEIRA MELO SILVEIRA - SP144416

NELI APARECIDA REIS MENEGUESSO - SP118412

VINICIUS CESAR SALVETTI - SP293207

KELVIA DA SILVA OLIVEIRA - SP391639

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 16/08/2021.

Concluso ao gabinete em: 12/04/2022.

Ação: de cobrança de despesas de manutenção de loteamento ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO JARDIM HARAS BELA VISTA em face do recorrente, apontando débito no valor de R\$ 10.416,00. Alega ser devido o pagamento das despesas, proporcionalmente ao benefício auferido pelo recorrido, sob pena de enriquecimento ilícito.

Sentença: julgou procedente o pedido, para condenar o recorrente a pagar à recorrida as parcelas vencidas no período de janeiro/2016 a junho/2018.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação do recorrente, apenas para conceder ao recorrente o benefício da gratuidade de justiça, nos termos da seguinte ementa:

Cobrança – Associação de moradores – Hipótese à qual não se aplicam o tema 882 do Superior Tribunal de Justiça e o tema 492 do Supremo Tribunal Federal, pois se trata de rateio de despesas de interesse dos proprietários/compromissários do lote



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Incidência da Lei nº 13.465/2017 – Havendo serviços prestados, cabível a inclusão dos rateios anteriores à vigência de tal lei Réu que faz jus à justiça gratuita – Recurso provido em parte.

Recurso especial: alega violação dos arts. 2º, §§ 7º e 8º e 36-A da Lei nº 13.465/2017, inseridos na Lei nº 6.766/1979 e ao art. 1.358-A do CC/02, além de divergência jurisprudencial. Menciona que a lei não autoriza a equiparação automática entre as associações de lotes de terreno e o condomínio edilício, de modo a justificar a cobrança de taxa de manutenção de não associado ou de quem não anuiu com o encargo. Aduz que a cobrança somente é devida na hipótese em que o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

Decisão de admissibilidade: o Tribunal de origem admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.991.508 - SP (2022/0076317-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA BORIO

ADVOGADO : JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR - SP048843

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO
JARDIM HARAS BELA VISTA - SAHARAS

ADVOGADOS : JONAS DE OLIVEIRA MELO SILVEIRA - SP144416

NELI APARECIDA REIS MENEGUESSO - SP118412

VINICIUS CESAR SALVETTI - SP293207

KELVIA DA SILVA OLIVEIRA - SP391639

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. NÃO ASSOCIADO E AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1. Ação de cobrança ajuizada em 14/01/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 16/08/2021 e concluso ao gabinete em 12/04/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.

3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. A anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF.

4. Na espécie, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Embora o Tribunal de origem tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos, alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo. Portanto, a cobrança das despesas de manutenção é indevida.

5. Recurso especial conhecido e provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.991.508 - SP (2022/0076317-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA BORIO

ADVOGADO : JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR - SP048843

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO
JARDIM HARAS BELA VISTA - SAHARAS

ADVOGADOS : JONAS DE OLIVEIRA MELO SILVEIRA - SP144416

NELI APARECIDA REIS MENEGUESO - SP118412

VINICIUS CESAR SALVETTI - SP293207

KELVIA DA SILVA OLIVEIRA - SP391639

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.

1. Da taxa de manutenção de loteamento fechado cobrada por associação de moradores.

1. O loteamento fechado consiste na subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de vias de circulação e logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original é cercado para fins de manter controlado o acesso. Trata-se de uma forma de viabilizar maior segurança aos moradores.

2. De acordo com a doutrina especializada, o loteamento fechado é marcado pelas seguintes características: (i) é aprovado exatamente como um loteamento comum; (ii) os lotes são de exclusiva propriedade dos adquirentes, que nele construirão da forma que lhes aprouver, respeitados os requisitos municipais; (iii) os lotes são tributados individualmente; (iv) o perímetro da gleba é fechado por autorização municipal, sendo que o acesso é efetuado por entrada submetida a controle; (v) a Prefeitura Municipal, no ato da aprovação do loteamento, outorga



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

concessão de uso aos proprietários precedida de lei; (vi) o loteador deve apresentar minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários (Loteamento Fechado e Condomínio Deitado. *Revista de Direito Imobiliário* – IRIB. 14/20).

3. Acerca da viabilidade da cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores nessa modalidade de loteamento, no julgamento dos REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP (DJe 21/05/2015), pela sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882), a Segunda Seção desta Corte consolidou orientação de que não é possível exigir o pagamento de taxa de manutenção ou melhoria de quem não seja associado ou não anuiu com a sua cobrança. Na ocasião, foi fixada a seguinte tese jurídica:

Tema 882 – As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

4. Para caracterizar a anuência com o encargo, é imprescindível concordância expressa, não se admitindo a anuência tácita. Esta, conforme assentado em diversos precedentes desta Corte, pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento (v.g.: REsp n. 1.955.551/SP, Terceira Turma, DJe de 31/3/2022; REsp n. 1.941.005/SP, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021, DJe de 30/6/2021; AgInt nos EDcl no REsp 1.902.052/SP, Quarta Turma, DJe 04/06/2021; AgInt no REsp n. 1.866.597/SP, Quarta Turma, DJe de 24/9/2020).

5. O entendimento fixado no Tema 882 pautou-se, sobretudo, na ausência de previsão legal consagrando a obrigação de cotização das despesas de manutenção e no direito à liberdade de associação assegurado pela Constituição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Federal. No voto-vencedor, proferido pelo i. Ministro Marco Buzzi, consignou-se que:

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. [g.n.]

6. O Supremo Tribunal Federal, compartilhava do mesmo entendimento:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (RE 432106, Primeira Turma, DJe 04/11/2011) [g.n.]

7. É relevante reiterar que, quando do julgamento do Tema 882 por esta Corte, não havia legislação regulamentando o loteamento fechado e a possibilidade de cobrança de taxa de manutenção.

8. O legislador, todavia, atento à controvérsia existente em torno do tema, editou a Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 6.766/1979, para inserir a categoria de loteamento intitulada “de acesso controlado”. O art. 2º, § 8º, da referida lei define o instituto nos seguintes termos:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

9. A Lei nº 13.465/2017 também acrescentou o art. 36-A à Lei nº 6.766/1979, o qual dispõe acerca da obrigação existente entre titulares de direitos sobre imóveis e administradoras constituídas em loteamentos de acesso controlado sob a forma de associação, *in verbis*:

Art. 36-A. 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.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. [g.n.]

10. As referidas inovações legislativas reacenderam o debate em torno da validade da cobrança realizada por administradora, constituída sob a forma de associação, de taxa de manutenção de proprietários não-associados, em loteamentos fechados.

11. O STJ, instado a se manifestar sobre o assunto, decidiu que a Lei nº 13.465/2017 não retroage para atingir as relações jurídicas constituídas antes da sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis (AgInt no REsp n. 1.822.584/SP, Terceira Turma, DJe de 2/3/2022; REsp n. 1.839.184, Terceira Turma, DJe de 11/2/20; EDcl no REsp n. 1.791.498/SP, Quarta Turma, DJe de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

28/5/19). No entanto, esta Corte não julgou nenhum recurso especial, em sessão presencial ou telepresencial, tratando, especificamente, sobre a higidez da orientação firmada na apreciação do Tema 882 após a introdução, no ordenamento jurídico, das retrocitadas novidades normativas.

12. Ressalte-se que, quando da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, fato ocorrido em 12/07/2017, o STF já havia reconhecido a repercussão geral da matéria (Tema 492, *leading case* RE 659.911/SP), mas ainda não havia julgado o tema. Assim, o julgamento, ocorrido em 18/12/2020, foi realizado à luz das novas disposições legais.

13. Naquela oportunidade, a Corte Constitucional fixou a tese assim redigida:

Tema 492 – 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. [g.n.]

14. No voto do Relator, i. Ministro Dias Toffoli, ponderou-se que:

Atente-se que toda restrição a um direito de liberdade configura, em essência, a imposição de uma obrigação (fazer, não fazer ou dar). E obrigações – em razão do princípio da legalidade (“ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”, art. 5º, II, da CF/88) – só possuem validade quando expressamente consignadas em normas jurídicas: lei ou ajuste entre as partes.

(...) ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação.

Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade – o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.

(...)

A Lei nº 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios.

(...)

Por força das equivalências estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis.

Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato).

Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.

(...)

Compreendo que aos municípios também é atribuída competência constitucional para dispor sobre o tema, razão pela qual a conclusão aqui disposta no sentido de que a lei federal em exame vincula apenas as manifestações de vontade realizadas após seu advento (e desde que cumpridos os requisitos nela exigidos) não impacta idêntica obrigação que tenha surgido anteriormente por decorrência de lei municipal.

15. Além disso, na mesma linha do STJ, o e. Relator asseverou que a Lei nº 13.465/17 não se aplica às relações firmadas antes da sua entrada em vigor.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Confira-se o trecho do acórdão que tratou do assunto:

A posição do STJ vai ao encontro do entendimento desta Corte no ponto em que nega incidência da lei às relações constituídas antes de sua vigência.

16. Em que pese a tese jurídica definida pelo STF não tenha feito menção expressa ao vocábulo *anuência*, limitando-se a asseverar, em sua primeira parte, que “é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado”, do voto do i. Relator, Ministro Dias Toffoli, sobretudo do trecho colacionado acima, no qual se dá especial relevância à manifestação de vontade como fonte de obrigação, depreende-se que aqueles que anuíram expressamente com a cobrança da taxa de manutenção também são obrigados a arcar com ela.

17. Essa dedução é corroborada pelo voto do e. Ministro Alexandre de Moraes, que acompanhou integralmente o Relator e teceu importantes esclarecimentos a seguir transcritos:

Em todo caso, diante da impossibilidade de retroatividade da norma, aqueles proprietários que adquiriram lotes antes da vigência da lei (local ou federal) somente serão onerados caso tenham anuído expressamente à obrigação. Noutro modo, aqueles que adquiram imóveis após a vigência das leis deverão arcar com os custos da atividade, desde que cumpridos todos os requisitos legais, tais registro da obrigação em Cartório de Registro de Imóveis.

Pontue-se, por fim, que a resolução dada a este processo deve ser aplicada, inclusive, aos casos de transferência de propriedade, em que o proprietário original do imóvel aderiu expressamente à cláusula contratual que prevê a despesa com associação de moradores e, posteriormente, vendeu o imóvel.

Nessa hipótese, tendo o novo proprietário adquirido o imóvel antes da vigência da lei (local ou federal), a ele se aplicam as disposições acerca da liberdade de associação, salvo se ele próprio assumiu obrigações com a associação de moradores no momento da aquisição do imóvel, hipótese em que surge o dever de pagamento das “taxas de manutenção”. [g.n.]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

18. Nesse cenário, o entendimento do STJ fixado no tema 882, porque consentâneo ao do STF, permanece aplicável aos loteamentos fechados cujas associações tenham sido constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

19. Confrontando, então, o entendimento do STJ com a orientação firmada pelo STF, tem-se que:

(i) O entendimento do STJ fixado no tema 882 permanece aplicável às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando, a questão é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente.

(ii) Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

2. Da hipótese dos autos.

20. Na hipótese em julgamento, a sentença acolheu o pedido deduzido na inicial, tendo registrado que, embora o recorrido não tenha se associado à recorrente, a cobrança das despesas de manutenção é devida, uma vez que se beneficia dos serviços prestados, *“principalmente do sistema de vigilância e portaria 24 horas”* (e-STJ, fl. 331)

21. O Tribunal de origem, ao examinar o recurso de apelação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrente, deixou de aplicar as teses firmadas pelo STJ e pelo STF a respeito da matéria, acentuando que *“o que se pretende cobrar é o rateio de serviços e obras em fazer dos proprietários/compromissários dos lotes de terreno”* (p. 420). Asseverou-se, ademais, que *“considerada a efetiva prestação de serviços, não parece razoável a sua exclusão da cobrança”* (e-STJ, fls. 421-422).

22. Inicialmente, segundo colhe-se dos autos, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Destarte, conforme orientação mencionada no item antecedente, a taxa de manutenção somente é devida se comprovado o vínculo associativo ou a anuência expressa do recorrente de arcar com o encargo.

23. Embora a Corte estadual tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto.

24. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos, alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo.

25. Sendo assim, é indevida a condenação do recorrente ao pagamento das despesas de manutenção do loteamento.

3. Dispositivo.

26. Forte nessas razões, CONHEÇO do presente recurso especial e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DOU-LHE PROVIMENTO, para julgar improcedente o pedido formulado na inicial.

27. Ante o resultado do julgamento, arcará a recorrida com as custas processuais e com honorários advocatícios a serem pagos ao patrono do recorrente, que fixo em 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0076317-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.991.508 / SP

Número Origem: 10000303520198260654

PAUTA: 09/08/2022

JULGADO: 09/08/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS ROBERTO SÁ DE MIRANDA BORIO
ADVOGADO : JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR - SP048843
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO
JARDIM HARAS BELA VISTA - SAHARAS
ADVOGADOS : JONAS DE OLIVEIRA MELO SILVEIRA - SP144416
NELI APARECIDA REIS MENEGUESO - SP118412
VINICIUS CESAR SALVETTI - SP293207
KELVIA DA SILVA OLIVEIRA - SP391639

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, com as ressalvas do Sr. Ministro Moura Ribeiro, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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