



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.197 - SP (2022/0102267-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES
ADVOGADOS : MARCOS MÔNACO - SP062937
ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799
RECORRIDO : JACKELINE ALFREDO ANTONIO DE CARVALHO
RECORRIDO : RAILTON APARECIDO DE CARVALHO
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

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. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. QUINQUENAL. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA LIMINAR. POSSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança ajuizada em 13/06/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 14/10/2019 e concluso ao gabinete em 03/05/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre a) o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado, b) o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção e c) a possibilidade de julgamento de improcedência liminar.

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. Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão de cobrança de despesas de manutenção e conservação de loteamento (art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Precedentes.

5. O julgamento de improcedência liminar constitui importante técnica de aceleração, na medida em que prevê a rejeição do pedido como o primeiro ato do Juiz no processo. Esse instrumento de celeridade e economia processual não viola o devido processo legal, notadamente as garantias do contraditório e da ampla defesa, porquanto o art. 332, § 3º, do CPC/2015 prevê a possibilidade de o juiz retratar-se, providência que assegura ao autor o exercício do contraditório. O seu cabimento depende da dispensabilidade da fase instrutória e da presença de alguma das hipóteses elencadas no art. 332 do CPC/2015.

6. Nas ações em que se busca tutela jurisdicional visando à condenação da parte ré ao pagamento de taxa de manutenção de loteamento fechado, há entendimento tanto no âmbito do STJ quando do STF firmados sob o rito dos recursos repetitivos (Temas 882 e 492). Outrossim, quando da propositura da ação, a parte autora tem o ônus de comprovar, mediante prova documental, a presença dos pressupostos de validade da cobrança da taxa de manutenção definidos pela jurisprudência. Assim, é possível que o juiz, ao confrontar as alegações deduzidas na petição inicial com a prova documental e o entendimento das Cortes Superiores, fixados em sede de recursos repetitivos, profira julgamento de improcedência liminar.

7. Na hipótese dos autos, a pretensão de cobrança não se encontra prescrita. Ainda assim, a alegação de que a taxa de manutenção é devida porque o contrato-padrão prevendo a obrigação de arcar com tal encargo está averbado no registro de imóveis somente foi suscitada em sede de recurso especial, o que caracteriza verdadeira inovação recursal, não estando preenchido o requisito do prequestionamento (Súmula 282/STF). Ademais, o contrato-padrão também só foi anexado aos autos nesta instância especial e, como se sabe, não é dado a esta Corte examinar provas em sede de recurso especial, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

8. Não se conhece do recurso especial quanto à alegação de dissídio jurisprudencial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente (Súmula 284/STF).

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não 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, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 09 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.197 - SP (2022/0102267-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES

ADVOGADOS : MARCOS MÔNACO - SP062937

ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799

RECORRIDO : JACKELINE ALFREDO ANTONIO DE CARVALHO

RECORRIDO : RAILTON APARECIDO DE CARVALHO

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 14/10/2019.

Concluso ao gabinete em: 03/05/2022.

Ação: de cobrança de rateio de despesas decorrentes de manutenção, conservação e limpeza de loteamento fechado ajuizada pela recorrente em desfavor de RAILTON APARECIDO DE CARVALHO e JACKELINE ALFREDO DE CARVALHO.

Sentença: julgou improcedente o pedido sob o fundamento de que os não associados não estão obrigados ao pagamento das taxas de manutenção.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, conforme a seguinte ementa:

Cobrança de taxa de manutenção exigida pela associação de moradores de proprietários de imóvel em loteamento Ação julgada improcedente, com fundamento no art. 332, II, do Código de Processo Civil Réus formalmente não associados Sentença que deve ser mantida Matéria pacificada pelo C. STJ quando do julgamento do REsp 1.280.871-SP e do REsp 1.439.163-SP, apreciados sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882) Inadmissibilidade da cobrança Preliminar de nulidade afastada. Recurso improvido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados pela Corte local.

Recurso especial: suscita violação ao arts. 10 e 332 do CPC/2015, aos arts. 206, § 5º, inc. I e 884 do CC/02 e ao art. 36-A da Lei nº 6.766/79 além de dissídio jurisprudencial. Aduz que a matéria debatida nos autos não é exclusivamente de direito, por exigir prova das despesas realizadas para a manutenção do loteamento, bem como da ciência dos recorridos quanto à obrigação de arcar com esses valores. Alega, assim, ter havido cerceamento de defesa. Sustenta que o não pagamento das despesas pelo recorridos propicia seu enriquecimento ilícito, já que se beneficiam dos serviços. Argumenta que o loteamento foi registrado no registro de imóveis, bem como o contrato-padrão de compra e venda dos lotes, de modo que, o adquirente tem pleno conhecimento da obrigação de arcar com as despesas de manutenção do loteamento. Assevera que se aplica à hipótese o prazo prescricional quinquenal e não o trienal, à medida em que a pretensão versa sobre a cobrança de taxa prevista em instrumento particular. Refere que o art. 36-A da Lei nº 6.766/79 impõe aos proprietários de lote o rateio das despesas pelos serviços recebidos.

Decisão de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.197 - SP (2022/0102267-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES

ADVOGADOS : MARCOS MÔNACO - SP062937

ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799

RECORRIDO : JACKELINE ALFREDO ANTONIO DE CARVALHO

RECORRIDO : RAILTON APARECIDO DE CARVALHO

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

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. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. QUINQUENAL. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA LIMINAR. POSSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança ajuizada em 13/06/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 14/10/2019 e concluso ao gabinete em 03/05/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre a) o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado, b) o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção e c) a possibilidade de julgamento de improcedência liminar.

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. Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão de cobrança de despesas de manutenção e conservação de loteamento (art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02). Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. O julgamento de improcedência liminar constitui importante técnica de aceleração, na medida em que prevê a rejeição do pedido como o primeiro ato do Juiz no processo. Esse instrumento de celeridade e economia processual não viola o devido processo legal, notadamente as garantias do contraditório e da ampla defesa, porquanto o art. 332, § 3º, do CPC/2015 prevê a possibilidade de o juiz retratar-se, providência que assegura ao autor o exercício do contraditório. O seu cabimento depende da dispensabilidade da fase instrutória e da presença de alguma das hipóteses elencadas no art. 332 do CPC/2015.

6. Nas ações em que se busca tutela jurisdicional visando à condenação da parte ré ao pagamento de taxa de manutenção de loteamento fechado, há entendimento tanto no âmbito do STJ quando do STF firmados sob o rito dos recursos repetitivos (Temas 882 e 492). Outrossim, quando da propositura da ação, a parte autora tem o ônus de comprovar, mediante prova documental, a presença dos pressupostos de validade da cobrança da taxa de manutenção definidos pela jurisprudência. Assim, é possível que o juiz, ao confrontar as alegações deduzidas na petição inicial com a prova documental e o entendimento das Cortes Superiores, fixados em sede de recursos repetitivos, profira julgamento de improcedência liminar.

7. Na hipótese dos autos, a pretensão de cobrança não se encontra prescrita. Ainda assim, a alegação de que a taxa de manutenção é devida porque o contrato-padrão prevendo a obrigação de arcar com tal encargo está averbado no registro de imóveis somente foi suscitada em sede de recurso especial, o que caracteriza verdadeira inovação recursal, não estando preenchido o requisito do prequestionamento (Súmula 282/STF). Ademais, o contrato-padrão também só foi anexado aos autos nesta instância especial e, como se sabe, não é dado a esta Corte examinar provas em sede de recurso especial, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

8. Não se conhece do recurso especial quanto à alegação de dissídio jurisprudencial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente (Súmula 284/STF).

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.197 - SP (2022/0102267-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES

ADVOGADOS : MARCOS MÔNACO - SP062937

ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799

RECORRIDO : JACKELINE ALFREDO ANTONIO DE CARVALHO

RECORRIDO : RAILTON APARECIDO DE CARVALHO

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

VOTO

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

O propósito recursal é dizer sobre a) o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado, b) o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção e c) a possibilidade de julgamento de improcedência liminar.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controle; (v) a Prefeitura Municipal, no ato da aprovação do loteamento, outorga 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manutenção e no direito à liberdade de associação assegurado pela Constituição 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

referida lei define o instituto nos seguintes termos:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Turma, DJe de 11/2/20; EDcl no REsp n. 1.791.498/SP, Quarta Turma, DJe de 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Lei nº 13.465/17 não se aplica às relações firmadas antes da sua entrada em vigor.
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) 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 definição do prazo prescricional.

20. A respeito do prazo prescricional, é entendimento pacífico desta Corte que prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão de cobrança de despesas de manutenção e conservação de loteamento (AgInt no AREsp 1185969/SP, Quarta Turma, DJe 04/06/2021; REsp 1489727/DF, Terceira Turma, DJe 02/02/2016).

21. Essa orientação encontra fundamento em duas circunstâncias, a saber: a obrigação de pagar mensalmente a taxa de manutenção do loteamento é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prevista no estatuto da associação e, assim como ocorre nos condomínios edilícios, os valores despendidos pela associação são previamente aprovados em assembleia geral e, portanto, previstos na ata da assembleia.

22. Desse modo, tratando-se de obrigação prevista em instrumento particular, incide o disposto no art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02.

3. Do julgamento de improcedência liminar.

23. O art. 332 do CPC/2015 permite o julgamento liminar de improcedência, dispensada a citação do réu, “*nas causas que dispensem a fase instrutória*” e quando o pedido contrariar: enunciado de súmula do STF ou do STJ, acórdão proferido pelo STF ou pelo STJ em julgamento de recursos repetitivos, entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência ou enunciado de súmula de tribunal de justiça sobre direito local. O juiz também pode julgar liminarmente improcedente o pedido se verificar a ocorrência de decadência ou de prescrição (art. 332, § 1º, do CPC/2015).

24. Entende-se por “*causas que dispensem a fase instrutória*” aquela cujos fatos podem ser comprovados mediante prova documental (DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*. Vol I. Salvador: Juspodvm, 2015, p. 593). Até porque, o momento da produção da prova documental é, para o autor, em regra, a apresentação da petição inicial (art. 434, *caput*, do CPC/2015). Somente é possível a juntada extemporânea de documentos nas hipóteses excepcionais estipuladas no art. 435 do CPC/2015 ou, de acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, se não se tratar de documento indispensável à propositura da ação e inexistir má-fé da parte, observado o contraditório (AgInt no AREsp n. 1.557.329/SP, Terceira Turma, DJe de 2/12/2021; REsp n. 888.467/SP, Quarta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Turma, DJe de 6/10/2011; REsp n. 1.121.031/MG, Terceira Turma, DJe de 22/11/2010).

25. O julgamento de improcedência liminar constitui importante técnica de aceleração, na medida em que prevê a rejeição do pedido como o primeiro ato do Juiz no processo. Esse instrumento de celeridade e economia processual não viola o devido processo legal, notadamente as garantias do contraditório e da ampla defesa, porquanto o art. 332, § 3º, do CPC/2015 prevê a possibilidade de o juiz retratar-se, providência que assegura ao autor o exercício do contraditório. Nesse sentido, citam-se as seguintes ponderações doutrinárias:

Essa possibilidade de juízo de retratação é o que garante o respeito ao direito do demandante ao contraditório, que, com as razões de apelação, poderá convencer o juiz do equívoco de sua decisão, inclusive com a possibilidade de demonstrar a distinção do seu caso (art. 489, § 1º, VI, CPC). O juízo de retratação homenageia, também, o *princípio da cooperação* (art. 6º, CPC), pois permite que o magistrado 'ouça' o que tem a dizer o autor sobre a questão. (...). Se não houvesse a possibilidade de juízo de retratação, a improcedência liminar seria inconstitucional, por violar o princípio do contraditório, além de redundar em antinomia com o art. 10 do CPC. (DIDIER JR., Fredie. *Op. Cit.*, p. 594)

A previsão de um juízo de retratação e do recurso de apelação assegura ao autor, com a necessária adequação, um contraditório suficiente para o amplo debate em torno da questão de direito enfrentada e solucionada *in limine litis*. (THEODORO JR., Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. Vol. I. 56. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 965)

26. Com efeito, nas ações em que se busca tutela jurisdicional visando à condenação da parte ré ao pagamento de taxa de manutenção de loteamento fechado, consoante mencionado acima, há entendimento tanto no âmbito do STJ quando do STF firmados sob o rito dos recursos repetitivos (Temas 882 e 492).

27. Outrossim, tais orientações autorizam a conclusão de que, tratando-se de associação constituída antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, incumbe à associação autora anexar à petição inicial documentos comprobatórios



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do vínculo associativo ou da anuência do réu com a cobrança do encargo. A seu turno, se a relação for posterior à entrada em vigor da referida lei, a associação requerente deve demonstrar que aqueles que já possuíam lotes quando da criação da entidade aderiram ao seu ato constitutivo ou, sendo novos adquirentes de lotes, que o ato constitutivo da obrigação está registrado no competente Registro de Imóveis.

28. Dito de outro modo, quando da propositura da ação, a parte autora tem o ônus de comprovar, mediante prova documental, a presença dos pressupostos de validade da cobrança da taxa de manutenção definidos pela jurisprudência.

29. Dessa forma, em ação de cobrança de taxa de manutenção ajuizada por associação de moradores, é possível que o juiz, ao confrontar as alegações deduzidas na petição inicial com a prova documental e o entendimento das Cortes Superiores, fixados ao julgamento de recursos repetitivos, profira julgamento de improcedência liminar.

4. Da hipótese dos autos.

30. Na espécie, a relação jurídica existente entre as partes não é regida pela Lei nº 13.465/2017, porque depreende-se dos autos ter sido estabelecida em data anterior à sua entrada em vigor. Ademais, não há notícia da existência de lei municipal impondo a obrigação de morador de loteamento de acesso controlado de arcar com taxa de manutenção.

31. Logo, conforme entendimento do STJ e do STF supracitado, tal encargo somente é devido se demonstrado o vínculo associativo ou que os recorridos anuíram expressamente com o encargo.

32. O juízo de primeiro grau de jurisdição julgou liminarmente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

improcedente o pedido, aplicando a tese fixada no Tema 882 do STJ, tendo consignado na sentença que *“não há nos autos prova de que tenha a parte requerida manifestado vontade de se associar à autora, e assim sendo, não pode ser por ela compelida a pagar pelo rateio de despesas”* (e-STJ, fl. 63).

33. O Tribunal *a quo* manteve a sentença, tendo acrescentado que, de todo modo, a pretensão de cobrança das taxas de manutenção vencidas no período anterior aos três anos que antecederam a propositura da ação estava prescrita, ante a incidência do prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC/02.

34. Conforme sublinhado anteriormente, o prazo prescricional aplicável é o quinquenal e não o trienal. Considerando, então, que estão sendo cobradas parcelas que se venceram a partir de dezembro de 2011 e que a ação foi proposta em setembro de 2016 (e-STJ, fl. 171), não há que se falar em prescrição da pretensão de cobrança de quaisquer das parcelas.

35. Superada a questão da prescrição, verifica-se que, embora se trate de relação constituída antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, na petição inicial, alegou-se que a taxa é devida exclusivamente porque entendimento contrário ensejaria enriquecimento ilícito dos recorridos. Ou seja, não foi suscitado o argumento de que os recorridos anuíram expressamente com o encargo.

36. A alegação de que a taxa de manutenção é devida porque o contrato-padrão prevendo a obrigação de arcar com tal encargo está averbado no registro de imóveis somente foi suscitada em sede de recurso especial, o que caracteriza verdadeira inovação recursal. Logo, não tendo a Corte de origem apreciado a questão, não está preenchido o requisito do prequestionamento (Súmula 282/STF).

37. Acrescente-se que o contrato-padrão também só foi anexado aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autos nesta instância especial. Todavia, como se sabe, não é dado a esta Corte examinar provas em sede de recurso especial, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

38. Portanto, impõe-se a manutenção do acórdão recorrido.

5. Do dissídio jurisprudencial.

39. Com relação à validade da cobrança da taxa de manutenção, a recorrente suscitou a existência de dissídio jurisprudencial com o acórdão paradigma proferido nos EDcl no REsp 1.503.651/SP.

40. No entanto, não houve indicação de qual seria o dispositivo de lei federal objeto de interpretação controvertida nos tribunais.

41. Incide, assim, a Súmula 284/STF, por analogia.

6. Dispositivo.

42. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO.

43. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios arbitrados na origem para 15% do valor atualizado da causa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0102267-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.996.197 / SP

Números Origem: 1007442-73.2016.8.26.0152 10074427320168260152

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	: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES
ADVOGADOS	: MARCOS MÔNACO - SP062937
	ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799
RECORRIDO	: JACKELINE ALFREDO ANTONIO DE CARVALHO
RECORRIDO	: RAILTON APARECIDO DE CARVALHO
ADVOGADOS	: ROBERTO MAFULDE - SP054892
	VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

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, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, 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.