SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2026945 - SP (2022/0288076-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE DUMAS - SP157159
		ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	:	LEOPOLDO ELIZIÁRIO DOMINGUES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP087112
AGRAVADO	:	TEKDISK COMERCIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	PAULO SERGIO DE GODOY E VASCONCELLOS - SP282276

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NECESSIDADE DE VÍNCULO ASSOCIATIVO.

1. Ação de cobrança de taxa de manutenção de condomínio.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), 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. 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.

3. Agravo interno não provido.

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 11/04/2023 a 17/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Documento eletrônico VDA36222287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/04/2023 15:55:19
Código de Controle do Documento: a50e6be6-628d-4a5f-9b13-192d6e1a6c0f

Brasília, 17 de abril de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA36222287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/04/2023 15:55:19
Código de Controle do Documento: a50e6be6-628d-4a5f-9b13-192d6e1a6c0f

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2026945 - SP (2022/0288076-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE DUMAS - SP157159
		ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	:	LEOPOLDO ELIZIÁRIO DOMINGUES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP087112
AGRAVADO	:	TEKDISK COMERCIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	PAULO SERGIO DE GODOY E VASCONCELLOS - SP282276

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NECESSIDADE DE VÍNCULO ASSOCIATIVO.

1. Ação de cobrança de taxa de manutenção de condomínio.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), 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. 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.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II contra a decisão monocrática que conheceu do recurso especial interposto por Tedisk, Comércio, Administração e Participações Ltda e deu-lhe parcial provimento e

Documento eletrônico VDA35702503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/03/2023 17:45:20
Código de Controle do Documento: 77670742-3c5e-4dcd-8f25-6dfbef1ca631

conheceu do agravo em recurso especial de Leopoldo, para negar provimento ao recurso especial.

Ação: de cobrança de taxa de manutenção ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II em face da segunda recorrente.

Sentença: julgou procedente o pedido para condenar a segunda recorrente ao pagamento das despesas indicadas na petição inicial.

Acórdão: negou provimento à apelação da segunda recorrente e deu provimento ao recurso de apelação da primeira recorrente, nos termos da seguinte ementa:

> Apelação - Cobrança Despesas de manutenção Associação de moradores Preliminares de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir afastadas - Questão apreciada à luz do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, não aplicada ao caso, pois se trata de rateio de despesas de interesse dos proprietários do lote Incidência da Lei nº 13.465/2017 Havendo serviços prestados, cabível a inclusão dos rateios anteriores à vigência de tal Lei, sob pena de enriquecimento sem causa Cabimento da aplicação da multa de 2% Recurso da ré improvido, provido o da autora.

Embargos de declaração: oposto pelo primeiro recorrente, foram rejeitados pela Corte local.

Recurso especial de Leopoldo Eliziario Domingues: alega violação do arts. 11, 85, § 1 e 14, 1.022, II e III, e 489 do CPC e aos arts. 23 e 24 da Lei 8.906/94, além de dissídio jurisprudencial. Aduz que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do cabimento da majoração dos honorários. Aduz haver legitimidade concorrente entre a parte e o seu patrono para opor embargos de declaração a fim de discutir o cabimento de honorários recursais.

Recurso especial de Tedisk Comércio, Administração e Participações Ltda: suscita violação dos arts. 139, X; 141; 330, I , § 1º , I a IV; 332, I, II , III e IV e §3º; 371; 373, I; 435, Parágrafo Único, 437, § 1º, 489, I e §1º, IV V e IV e o § 2º ; 492; 926 e §§; 927, incisos I, II, III, IV e V ; 1.022, I,II e III e § único , 1.030, II,III, IV; 1.036, § 1º; 1040, I,II,III; 1041, § 1º; CC no artigo: 122; Lei 6766/79 ; Lei4591/64, artigo 12; Lei 13465/17 e a Constituição Federal nos , artigo 5º, II, XX,

Documento eletrônico VDA35702503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/03/2023 17:45:20
Código de Controle do Documento: 77670742-3c5e-4dcd-8f25-6dfbef1ca631

XXXV e LV e Artigo 93, IX, além de divergência jurisprudencial. Sustenta que o Tribunal de origem não examinou os temas 882 e 492 do STF, bem como não analisou todos os argumentos invocados na apelação. Alega cerceamento de defesa, porquanto o Estatuto da Associação não foi apreciado pela Corte local, o qual desautoriza a presente demanda. Assevera não haver prova das despesas cobradas, sendo da recorria o ônus probatório. Sustenta não ser possível a cobrança de taxa de manutenção de proprietário não associado. Defende ser inadmissível a juntada de documentos após a sentença. Alega que a cobrança por serviço prestados sem o seu consentimento é nula, pois configura condição puramente potestativa.

Decisão de admissibilidade: admitiu o recurso especial de Tedisk Comércio, Administração e Participações Ltda e inadmitiu o recurso de Leopoldo.

Agravo em recurso especial de Leopoldo: alega, em síntese, a não incidência dos óbices invocados na decisão recorrida.

Decisão monocrática: conheceu do recurso especial interposto por Tedisk, Comércio, Administração e Participações Ltda e deu-lhe parcial provimento, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que, em novo julgamento da apelação interposta pela recorrente, examine a existência de vínculo associativo entre as partes e, consequentemente, decida pelo cabimento ou não da cobrança da taxa de manutenção, à luz da orientação definida na fundamentação e conheceu do agravo em recurso especial de Leopoldo, para negar provimento ao recurso especial.

Agravo interno: alega que o acórdão do TJ/SP analisou todas as provas constantes dos autos, motivo pelo qual deve ser mantido. Aduz que aquele que adquire imóvel em loteamento fechado e se recusa a contribuir com o pagamento de despesas para custeio de serviços viola boa-fé e os princípios da solidariedade e proporcionalidade. Colaciona julgados acerca da matéria.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA35702503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/03/2023 17:45:20
Código de Controle do Documento: 77670742-3c5e-4dcd-8f25-6dfbef1ca631

De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), 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.

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.

Na espécie, diferentemente do aduzido pela recorrente, a Corte de origem consignou ser devida a taxa de manutenção independentemente da existência de vínculo associativo. Ou seja, não foram examinadas as provas dos autos a fim de averiguar se o recorrente é associado ou se, de alguma forma, anuiu com a cobrança da taxa.

Assim, não merece reforma a decisão recorrida, que determinou o retorno dos autos à origem, para que o Tribunal ***a quo*** proceda a um novo exame da questão, à luz do entendimento do STF e do STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA35702503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/03/2023 17:45:20
Código de Controle do Documento: 77670742-3c5e-4dcd-8f25-6dfbef1ca631

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.026.945 / SP

Número Registro: 2022/0288076-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10078933020182601525000 0 10078933020188260152 10078933020188260152 50000 20210000501330 20210000715654

Sessão Virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TEKDISK COMERCIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	PAULO SERGIO DE GODOY E VASCONCELLOS - SP282276
RECORRIDO	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE DUMAS - SP157159
		ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVANTE	:	LEOPOLDO ELIZIÁRIO DOMINGUES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP087112
AGRAVADO	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE DUMAS - SP157159
		ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
INTERES.	:	TEKDISK COMERCIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	PAULO SERGIO DE GODOY E VASCONCELLOS - SP282276

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE DUMAS - SP157159
		ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	:	LEOPOLDO ELIZIÁRIO DOMINGUES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP087112

Documento eletrônico VDA36211733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/04/2023 00:24:48
Código de Controle do Documento: a38c4583-47bb-48fe-ad15-f736aad3ba62

AGRAVADO : TEKDISK COMERCIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : PAULO SERGIO DE GODOY E VASCONCELLOS - SP282276

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/04/2023 a 17 /04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 18 de abril de 2023

Documento eletrônico VDA36211733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/04/2023 00:24:48
Código de Controle do Documento: a38c4583-47bb-48fe-ad15-f736aad3ba62