



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060419 - SP (2023/0095707-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK
ADVOGADOS : COSTANTINO SAVATORE MORELLO JUNIOR - SP119338
ROBSON MIQUELON - SP134014
DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418
AGRAVADO : CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI
AGRAVADO : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI
ADVOGADOS : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217445
CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217117

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL ESTADUAL BASEADO EM INCONSTITUCIONALIDADE. EXAME DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESE REPETITIVO N.º 882 DO STJ. NÃO ASSOCIADO. COBRANÇA NÃO AUTORIZADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar, na via especial, violação de matéria constitucional, nos termos da decisão proferida pelo Tribunal estadual, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.
2. A tese firmada no tema repetitivo n.º 882 do STJ estipula que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.
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 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, 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, 28 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060419 - SP (2023/0095707-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK
ADVOGADOS : COSTANTINO SAVATORE MORELLO JUNIOR - SP119338
ROBSON MIQUELON - SP134014
DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418
AGRAVADO : CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI
AGRAVADO : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI
ADVOGADOS : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217445
CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217117

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL ESTADUAL BASEADO EM INCONSTITUCIONALIDADE. EXAME DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESE REPETITIVO N.º 882 DO STJ. NÃO ASSOCIADO. COBRANÇA NÃO AUTORIZADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar, na via especial, violação de matéria constitucional, nos termos da decisão proferida pelo Tribunal estadual, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. A tese firmada no tema repetitivo n.º 882 do STJ estipula que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALBEV – ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES NOS LOTEAMENTOS ALPES DA CANTAREIRA E BEVERLY HILLS PARK (ALBEV) contra decisão de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (e-STJ, fl. 717).

Nas razões do presente inconformismo, argumenta que o recurso teve seu conhecimento negado de maneira equivocada, tendo em vista que, diferentemente do que a decisão agravada fez constar, a matéria objeto do recurso especial também envolve matéria infraconstitucional que carece de análise por esta Corte Superior.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 736/743).

É o relatório.

VOTO

Da discussão de matéria constitucional

O mérito da discussão do recurso especial se baseou na taxa de manutenção. Ao examinar o tema, o Tribunal estadual assim se posicionou:

TAXA ASSOCIATIVA

O corréu remanescente é proprietário de lote nº 4 (quadra A-3) do loteamento Alpes da Cantareira, adquirido em 19 de outubro de 2011 (fl. 227), alegadamente inadimplente com o valor de R\$14.038,94 (quatorze mil, trinta e oito reais e noventa e quatro centavos), referente à taxa de conservação e manutenção da associação de moradores parciais de desde junho de 2017 até 2019 (fl. 57).

Na situação dos autos, importa anotar que o réu tornou-se associado da autora em 2011 (fl. 131) e requereu sua desassociação em junho 2017 (fl. 232 e 457). A questão posta nos autos foi devidamente resolvida com o julgamento de recurso extraordinário com repercussão geral pelo STF (tema 492) [...]

A questão encontra-se pacificada na jurisprudência. Inclusive tendo sido objeto de recurso especial, julgado sob o rito dos recursos repetitivos junto ao STJ (REsp nº 1439163 / SP):

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foi definida a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (sem negrito no original).

*Assim, até a entrada em vigência da Lei 13.465/2017 ou de lei municipal que discipline a questão, **considera-se inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção dirigida a quem não se associou ou a ela não anuiu.***

Posterior à sua vigência, é possível a cobrança da taxa de manutenção, desde que:

1. O proprietário faça adesão ao "ato constitutivo das entidades equiparadas a administradora de imóveis", ou,

2. O "ato constitutivo da obrigação" esteja registrado no competente Registro de Imóveis. No caso dos autos, verifica-se constituição da associação em 28/11/1981 (lei nº 968/1982 e lei nº 2.287/03), bem como, existência de ato registrário do contrato-padrão sobre loteamento Alpes da Cantareira (fl. 232, 78/81 e 60), contudo, há pedido de dessasociação à fl. 232.

Dito isto, embora a obrigação de contribuição decorrente de taxa associativa (anos 2017 - 2018 - 2019) para manutenção de loteamento decorra de autorização legal e contratual (anos 1981 – 1982 – 2003), há pedido de dessasociação em junho/2017, sendo ilegítima a cobrança. (e-STJ, fls. 558/559 - grifei).

Como se observa, os julgadores consideraram inconstitucional a cobrança da taxa de manutenção. Dessa maneira, o aresto impugnado possui como fundamento matéria eminentemente constitucional.

O recurso especial possui fundamentação vinculada, destinando-se a garantir a autoridade da lei federal e a sua aplicação uniforme, não constituindo, portanto, instrumento processual destinado a examinar a questão constitucional, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal, conforme dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal.

Ainda que assim não fosse, observa-se que o Tribunal estadual esclareceu:

[...] embora a obrigação de contribuição decorrente de taxa associativa (anos 2017 - 2018 - 2019) para manutenção de loteamento decorra de autorização legal e contratual (anos 1981 – 1982 – 2003), há pedido de dessasociação em junho/2017, sendo ilegítima a cobrança. (e-STJ, fl. 559).

Sobre a questão, a Tese n.º 882 do STJ estipula que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

E, no caso, havendo desassociação, não é possível a cobrança.

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.060.419 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0095707-2

Número de Origem:

00127129020218260000 0012712902021826000010015561520198260338 10015561520198260338
127129020218260000 12712902021826000010015561520198260338

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK

ADVOGADOS : COSTANTINO SAVATORE MORELLO JUNIOR - SP119338

ROBSON MIQUELON - SP134014

DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418

RECORRIDO : CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI

RECORRIDO : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI

ADVOGADOS : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217445

CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217117

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK

ADVOGADOS : COSTANTINO SAVATORE MORELLO JUNIOR - SP119338

ROBSON MIQUELON - SP134014

DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418

AGRAVADO : CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI

AGRAVADO : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI

ADVOGADOS : MILENA BORGES MOREIRA GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217445

CAIO MARCELO MANTOVANI GOBATTI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP217117

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, 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, 29 de agosto de 2023