



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2083177 - SP (2023/0215113-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ANTONIO LUIZ PIMENTA LARAIA
AGRAVANTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
AGRAVANTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTONIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. ANUÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PAGAMENTO REITERADO AO LONGO DO TEMPO. CONTESTAÇÃO ADOTADA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA COMO ATO DE DESFILIAÇÃO. LIMITE TEMPORAL PARA PARA A COBRANÇA. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp's n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No presente caso, o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, anuindo, portanto, com tal contribuição e tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. Precedente.

3. Ademais, o Tribunal de origem limitou a cobrança até a data da contestação apresentada pelo réu, por representar "inequívoco ato de desfiliação".

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Marco Buzzi e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de setembro de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.083.177 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0215113-7

Número de Origem:

10022591720208260400 20220000667170

Sessão Virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA

RECORRENTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE

RECORRENTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR

ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP086251

MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELO SANDRINI - SP405830

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELO SANDRINI - SP405830

AGRAVADO : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA

AGRAVADO : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE

AGRAVADO : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR

ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP086251

MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA

AGRAVANTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE

AGRAVANTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR

ADVOGADOS: ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP086251

MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358

AGRAVADO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA

ADVOGADOS: LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 09/08/2024.

Brasília, 12 de agosto de 2024



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2083177 - SP (2023/0215113-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ANTONIO LUIZ PIMENTA LARAIA
AGRAVANTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
AGRAVANTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTONIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. ANUÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PAGAMENTO REITERADO AO LONGO DO TEMPO. CONTESTAÇÃO ADOTADA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA COMO ATO DE DESFILIAÇÃO. LIMITE TEMPORAL PARA A COBRANÇA. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp's n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No presente caso, o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, anuindo, portanto, com tal contribuição e tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. Precedente.

3. Ademais, o Tribunal de origem limitou a cobrança até a data da contestação apresentada pelo réu, por representar "inequívoco ato de desfiliação".

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 382/390) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 374/378).

Em suas razões, a parte recorrente realiza síntese da demanda e alega ser caso de provimento do recurso especial, para se julgar improcedente o pedido de cobrança de despesas associativas, tecendo as seguintes considerações (e-STJ fls. 383/387):

A decisão agravada, fundamentando-se somente em v. acórdão desse Egrégio Superior Tribunal de Justiça, entendeu que, por ter pago as taxas condominiais (associativas antes da promulgação da Lei 13.465/2017), teve comportamento associativo, o que caracterizaria anuência tácita ao estatuto da associação de moradores, consequentemente, adesão à obrigação associativa ao pagamento de taxa de manutenção. Eis o texto do v. acórdão no AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, que fundamenta o v. acórdão agravado:

[...]

Ab initio é mister pautar que a v. decisão recorrida contraria jurisprudência que, mesmo antes da definição do Tema 492/STF, já estava estabelecida nesse STF. E.g. o v. acórdão do REsp 1.991.508 SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, publicado em 09/08/2022, de, é lúdimo exemplo da posição do Superior Tribunal de Justiça, esposado também em arestos outros:

[...]

Como está visto, até a v. inovação exposta no v. acórdão sobre o qual se estriba o v. acórdão agravado, a orientação do STJ prestigiava o direito à livre associação proclamada no art. 5º, inciso XX, da Carta Magna, exigindo que a anuência associativa sempre fosse expressa, nunca tácita: “a anuência expressa (...) pode ser manifestada (...) mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento”. Importante é o detalhe da estipulação do contrato padrão depositado no registro imobiliário. O registro do contrato padrão deve ser feito junto à Matrícula do “loteamento fechado”, a fim de que tenha efeito erga omnes para todo adquirente de imóvel no local. Não basta tê-lo em livro auxiliar. Ora... E, como não há prova nos autos de que a agravada tenha depositado corretamente o registro da associação, ou feito constar no registro da adjudicação do lote pelos agravantes (a aquisição foi judicial) que deviam eles pagar taxa administrativa conforme contrato padrão registrado, logo não podem eles ser compelidos a pagar taxa associativa.

[...]

Ora, o Supremo Tribunal Federal falou. No RE n. 695.911/SP, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), o STF firmou a tese de ser “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".

Causa finita! De lá para cá, o Superior Tribunal de Justiça, fiel à voz máxima do Excelso Pretório, passou a ter sempre em vista o tema 492/STF quando julga a matéria. Exemplo de tal fidelidade é o v. acórdão no RE no AgInt no AREsp 556344/SP, Quarta Turma, relatado pela Ministra Maria Izabel Gallotti, publicado em 14/03/2024, que se estriba unicamente no tema 492/STF para pronunciar-se pela manutenção do acórdão recorrido, porquanto, no caso daqueles autos, ao contrário da hipótese analisada pelo STF, a cobrança das taxas de manutenção do loteamento fechado é realizada por sociedade empresária mediante anuência formalizada ao contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

Refutação direta à “adesão tácita” pelo pagamento de taxas.

Duas premissas são importante para que a refutação da tese de que o pagamento de taxas condominiais possa implicar adesão associativa dos agravantes. 1ª) adquiriram o lote em 15/03/2012 (R6 M:17550 – fls. 23), portanto, antes da promulgação da Lei 13.465/2017; 2ª) não há nos autos prova de que o estatuto da agravada esteja registrado no CRI, junto à Matrícula do lote dos agravantes (fls. 20/25), mas foi registrada só no Livro de Registro Civil de Pessoas Jurídicas [fls. 15 (a ata de fls. 16 e 17 registrada no anexo do CRI não só não contém cópia dos estatutos da Associação, como também é registrada em livro anexo e não no Cadastro Imobiliário)].

[...]

À refutação. Ao julgar que o pagamento das taxas associativas possa implicar “associar-se”, o v. acórdão agravado passa sobre importante presunção que deveria nortear o raciocínio do julgador: para a maior parte dos donos de lotes em loteamentos fechados, a cobrança da taxa associativa sempre fora legal. O abrir de olhos veio após divulgação pela imprensa da discussão estabelecida no STJ. Foi assim que alguns deles, dentre os quais os agravantes, passaram a discordar da cobrança e a não pagar as referidas taxas. No momento em que o STF definiu a matéria, então sim, os proprietários de lotes passaram a examinar suas próprias situações com os parâmetros do tema 492, e os critérios foram definidos e a segurança jurídica se estabeleceu. Rotular tal situação como “adesão tácita”, como querem equivocados arestos, *data venia* não é condizente à lógica e à Justiça.

A realidade é que alguns Magistrados desse Augusto Superior Tribunal, postando-se contra julgados que já contrariavam a tese da adesão tácita, passaram a aceitar que o pagamento, por longo período, de parcelas cobradas ilegalmente por associações de moradores de loteamento fechado, implicaria adesão tácita aos estatutos da Associação.

[...]

Data venia, essa posição contraria o STF e traz insegurança jurídica aos cidadãos, disseminando incerteza onde tudo já está certo. Felizmente a adesão dos Ministros a essa posição é pequena. Mas, infelizmente, os agravantes foram vítimas dela.

Ao final, pede a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Segunda petição recursal foi protocolizada pela parte ora agravante sob o n. 00357690/2024 (e-STJ fls. 391/399).

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, não é possível acolher a segunda petição recursal (e-STJ fls. 391/399), diante do princípio da unirrecorribilidade e da ocorrência da preclusão consumativa. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.081.729/PE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/4/2023, DJe de 2/5/2023, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.861.270/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/4/2023, DJe de 24/4/2023.

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 374/378):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo TJSP, assim ementado (e-STJ fl. 250):

Loteamento. Taxa de conservação e manutenção. Condomínio de fato. Proprietários de lote que vinham pagando regularmente a sua cota. Adesão inequívoca caracterizada. Vontade manifesta de participar do rateio de despesas comuns. Ausência de pedido de exclusão do grupo de associados. Violação à liberdade de associação não configurada. Débitos exigíveis até a data da contestação, quando inequívoco o ato de desfiliação. Multa processual afastada.

Recurso provido em parte.

No recurso especial (e-STJ fls. 255/260), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alega ofensa ao art. 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979. Alega que embora "reconhecendo que o Tema 492 do STF proclame ser 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 (que incluiu na Lei 6.766/1979 o art. 36-A e parágrafo único), e que o STJ já havia firmado entendimento segundo o qual as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram [...] o v. acórdão vergastado entende que, para julgar a apelação dos recorrentes, impõe considerar que eles não só aceitaram os serviços como efetuaram voluntariamente o pagamento das taxas, e o fizeram por longo tempo, sendo inequívoca e não apenas presumida, portanto, a adesão ao rateio das despesas comuns do loteamento, concluindo que a adesão expressa não se limita à forma escrita de aceitação, podendo emergir de ato inequívoco do aderente, como o pagamento seguido e voluntário das contribuições, que representa o próprio objeto da obrigação assumida, sendo manifesta a vontade de participar mensalmente das despesas de manutenção e conservação do loteamento. [...] Data venia, o v. acórdão contrariou o art. 36-A, parágrafo único, da Lei 6.766/1979, assim proclamado pelo legislador na Lei 13.465/2017" (e-STJ fls. 256/257).

Requer a reforma do acórdão estadual.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 303/313 (e-STJ).

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ fls. 330/331).

É o relatório.

Decido.

Versa a controvérsia sobre ação de cobrança movida pela associação recorrida em desfavor da parte recorrente, em virtude da falta de pagamento de taxas de manutenção devidas a partir de dezembro de 2015 até junho de 2020, conforme fls. 28 e 252 (e-STJ).

Ao tratar a respeito da legitimação passiva dos réus, assim se pronunciou a sentença (e-STJ fl. 191):

No caso concreto, a associação foi constituída no ano de 2003, ou seja, antes da aquisição da propriedade pela parte requerida (data da adjudicação 15/03/2012). Frise-se que, ainda que a requerida não tenha formalmente se associado à parte autora, manteve vínculo associativo por mais de 04 anos, uma vez que adimpliu as contribuições mensais, demonstrando a aceitação tácita da associação. Assim, a parte requerida não pode alegar desconhecimento da existência da associação e da necessidade de contribuição e dos serviços prestados. Se a parte requerida realmente não pretendia realizar as contribuições, deveria ter se manifestado no momento da adjudicação e do primeiro pagamento. Dessa forma, o dever de contribuir com taxa de manutenção e despesas condominiais que beneficiam diretamente a parte requerida deve ser mantido e o pedido de suspensão da cobrança de referida taxa não acolhido.

Ao apreciar a apelação da parte ré, o Tribunal de origem acolheu parcialmente a pretensão, apenas para limitar a cobrança das taxas vencidas até a data da contestação e afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, aplicada pelo Juízo de primeiro grau, decidindo a matéria nos seguintes termos (e-STJ fls. 252/253):

No caso concreto, os apelantes não só aceitaram os serviços como efetuaram voluntariamente o pagamento das taxas, e o fizeram por longo tempo, sendo inequívoca e não apenas presumida, portanto, a adesão ao rateio das despesas comuns do loteamento.

Os requeridos adquiriram o imóvel mediante adjudicação em processo judicial em 2012 (fls. 22/23). Nesta demanda são cobrados débitos a partir de dezembro de 2015, sendo que em 2016 constam apenas três parcelas em aberto (fls. 28). Incontroverso que as taxas vencidas anteriormente, isto é, entre 2012 e 2015, foram quitadas.

Evidente que a adesão expressa não se limita à forma escrita de aceitação, podendo emergir de ato inequívoco do aderente, como o pagamento seguido e voluntário das contribuições, que representa o próprio objeto da obrigação assumida, sendo manifesta a vontade de participar mensalmente das despesas de manutenção e conservação do loteamento.

Não consta, ademais, que antes do período de mora apontado os apelantes tenham solicitado exclusão do grupo de associados.

Assim, sabiam da existência dos serviços da associação e a inequívoca adesão ao rateio afasta a subsunção da hipótese à solução da jurisprudência fundada na violação da liberdade de associação.

É de se entender, por outro lado, que a resistência manifestada na contestação representou inequívoco ato de desfiliação, de modo que as taxas vencidas posteriormente não mais são exigíveis dos contestantes.

[...]

Ante o exposto, dou provimento em parte ao recurso para limitar a cobrança das taxas vencidas até a data da contestação e afastar a

multa aplicada aos apelantes.

No julgamento do REsp n. 1.280.871/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973, a SEGUNDA SEÇÃO desta Corte Superior concluiu que "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram". A propósito:

[...]

Na demanda sob exame, ficou constatado pelas instâncias ordinárias que a parte recorrente efetuou o pagamento das taxas de manutenção da associação por mais de quatro anos e usufruiu da infraestrutura e dos serviços prestados pela associação autora.

O acórdão recorrido está em sintonia com entendimento firmado na QUARTA TURMA, no sentido de que o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.280.871/SP, Segunda Seção, Tema n. 882 do STJ).

2. O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria.

3. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

5. O Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/1964 condicionam a existência de frações ideais no solo e outras partes comuns à configuração do condomínio edilício, cuja propriedade é constituída por três partes fundamentais: a) o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma; b) o direito de propriedade em condomínio representado por uma fração ideal em relação a partes de uso comum; e c) o direito de propriedade em condomínio representado por fração ideal do terreno.

6. Considerando que o STJ admite a cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado, desde que haja anuência, é irrelevante a instituição de áreas comuns (por exemplo, clube) e de fração ideal para justificar a referida cobrança.

7. É possível a cobrança da taxa de manutenção a proprietário de lote em loteamento fechado para afastar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu dos serviços prestados (controle de acesso, segurança, fibra ótica) e teve seu imóvel valorizado em razão dos

serviços colocados à disposição dos moradores, ainda que não se trate de condomínio edilício nos termos da Lei n. 4.591/1964.

8. Para a cobrança de taxa de manutenção, exige-se a anuência expressa do proprietário do imóvel, que pode ser manifestada, por exemplo, por meio de contrato, de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

9. Afasta-se a exigência de anuência expressa para fins de aplicação do Tema n. 882 do STJ quando, diante de situação excepcional e das peculiaridades fáticas, identifica-se que o proprietário de imóvel contribuiu, de forma efetiva e continuada, com o pagamento de taxa de manutenção por 7 anos, usufruindo, durante esse período, dos benefícios dela decorrentes.

10. A caracterização da anuência ao pagamento de taxa de manutenção pela contribuição continuada por lapso temporal de 7 anos ampara-se no instituto da *surrectio*, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e do condomínio e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios.

11. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp n. 1.998.336/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023 - grifei.)

Dessa forma, em razão da consonância entre o entendimento firmado pela Corte de origem e a orientação jurisprudencial deste Tribunal, é de rigor o desacolhimento da pretensão recursal.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor do patrono da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme destacado na decisão recorrida, o aresto estadual está em sintonia com entendimento firmado na QUARTA TURMA, no sentido de que o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, a ela anuindo, tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. Extraio do referido julgado (AglInt no REsp n. 1.998.336/MG), a propósito, a seguinte conclusão, aplicável a este processo:

Assim, tem-se que a referida cobrança é possível e lícita não com base na Lei n. 4.591/1964, mas com amparo no instituto da *surrectio*, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e do condomínio agravado e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios. Entende-se que, dadas as já pontuadas particularidades do caso, a prática continuada dos pagamentos por longo prazo (7 anos) tornou tal obrigação exequível, não se podendo admitir a superveniente insurgência com base em elementos não demonstrados nos autos.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2083177 - SP (2023/0215113-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA
AGRAVANTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
AGRAVANTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL JARDIM
TENIS CLUBE DE OLIMPIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830

VOTO

A SRA. MINISTRA ISABEL GALLOTTI: Concorde com a conclusão de negar provimento ao agravo interno, mas entendo que o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento de taxa de manutenção ou contribuição, por longo período, anuindo, portanto, com tal contribuição, tendo à disposição a infraestrutura e os serviços mantidos pela associação dos moradores não configura por si só relação de condomínio baseada na Lei n. 4.591.

Observo que o precedente do Ministro Noronha citado apreciou hipótese marcada por circunstâncias bastante específicas daquele caso, em que se examinava loteamento irregular, no qual os serviços essenciais não são prestados pelo Poder Público, mas pela Associação, o que não consta que seja o presente caso.

Mas o presente caso tem uma peculiaridade que me faz aderir inteiramente à conclusão do voto do eminente Relator, porque, sem dúvida, o ocupante do imóvel estava pagando esses valores à Associação. Num dado momento, ele resolveu parar de pagar. Parou de pagar algumas poucas prestações e foi citado na ação de cobrança.

A sentença, mantida pelo acórdão recorrido, estabeleceu que ele deveria pagar todas as parcelas até o momento em que ele informou, notificou a associação de que não queria mais contribuir. A sentença entendeu que, como ele vinha pagando, ele era obrigado a continuar pagando. Considerou-se que ele estava vinculado tacitamente, tanto estava que pagava regularmente as mensalidades. Ele não havia notificado a associação de que não queria mais pertencer a ela e não queria pagar.

Penso ser correta a conclusão de que havia uma associação tácita pelo comportamento ao longo dos anos, mas que a situação de associado era desfeita a

partir da contestação, momento em que ficou manifesta a vontade de se desligar, dela sendo dado conhecimento formal à entidade, ficando ele desobrigado de continuar a pagar.

Penso que a sentença preserva o direito de quem é associado de se desassociar quando quiser, o que não ocorre no caso de um condomínio, seja vertical, seja condomínio de lote, em que o condômino não pode resolver deixar de ser vinculado ao condomínio.

Observo que houve dois recursos especiais, nesse caso: o recurso do associado tácito (atual ex-associado), ao qual está sendo negado provimento. Mas houve também recurso da associação, postulando fosse o réu obrigado a continuar associado tacitamente e pagando indefinidamente.

Esse recurso da associação não está sendo julgado na presente assentada.

Assim, acompanho o Relator, mas com essa observação de que, nesse caso, a sentença preservou o direito de o associado se desvincular.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0215113-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.083.177 / SP

Números Origem: 10022591720208260400 20220000667170

PAUTA: 17/09/2024

JULGADO: 17/09/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA
RECORRENTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
RECORRENTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
 MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
 RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
 RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
 DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830
AGRAVADO : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA
AGRAVADO : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
AGRAVADO : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
 MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA
AGRAVANTE : MARYSTELLA APARECIDA FOGACA DE AGUIAR CAVALCANTE
AGRAVANTE : NEMESIO CAVALCANTE JUNIOR
ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ PIMENTA LARAIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP086251
 MARCIA MIRIAM DOS SANTOS GAZETA - SP388358
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO
 RESIDENCIAL JARDIM TENIS CLUBE DE OLIMPIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS RODRIGUES ROSA JÚNIOR - SP167422
 DAIANA DIELLO SANDRINI - SP405830

CERTIDÃO

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

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Marco Buzzi e Maria

C542225516594018020

2023/0215113-7 - REsp 2083177 - Petição: 2024/0035392-7 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0215113-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 2.083.177 / SP**

Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.