



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2083154 - SP (2023/0228408-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADO : EDUARDO MENECHINI FILHO - SP235524
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE
ADVOGADOS : LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828
GILBERTO VASQUES - SP189248
FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184
JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283 DO STF. 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 o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores e/ou condomínios de fato alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

2. Caso em que reconhecida a situação de associada da ré, questão cujo reexame implicaria revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

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 do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2083154 - SP (2023/0228408-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO MENECHINI FILHO - SP235524
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE
ADVOGADOS : LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828
GILBERTO VASQUES - SP189248
FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184
JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283 DO STF. 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 o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores e/ou condomínios de fato alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

2. Caso em que reconhecida a situação de associada da ré, questão cujo reexame implicaria revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.016/1.035) interposto contra decisão desta relatoria, que conheceu parcialmente de recurso especial e negou-lhe provimento (e-STJ fls. 979/984).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.004/1.006).

Em suas razões, a parte recorrente procede à 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. 1.020/1.025):

2.1. As rr. Decisões fustigadas merecem ser reformadas, pois contrariam frontalmente o quanto assentado no Tema nº 882/STJ, conforme os PRECEDENTES VIN-CULANTES oriundos dos REsp nº 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, solucionados pela sistemática dos Recursos Repetitivos.

2.2. Dos referidos PRECEDENTES VINCULANTES colhe-se a impossibilidade de se obrigar o proprietário (de imóvel em loteamento fechado) NÃO-ASSOCIADO ao respectivo ente privado ao recolhimento das taxas de manutenção e conservação por ele exigidas daqueles que são, efetivamente, seus associados.

[...]

2.4. Verifica-se, portanto, que a nota tônica da questão debatida é a existência de manifestação de vontade, que deve ser proferida expressa e formalmente, inadmitindo-se sua consideração de forma TÁCITA ou PRESUMIDA, em aderir à associação, pois nestes últimos casos, aliados à consideração da preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, estar-se-ia esvaziando-se o sentido e a finalidade da garantia fundamental da liberdade de associação, por vincular proprietário à associação independentemente de qualquer manifestação de sua vontade.

2.5. É exatamente esta a materialidade que se verifica na espécie, onde as rr. Decisões proferidas na Origem acabaram por reconhecer a responsabilidade de a Agravante em pagar as taxas de manutenção e conservação sobre lote que possui no Residencial Evidence (Loteamento Fechado regularmente constituído), apenas e tão somente, por ser sua proprietária e com fundamento na mera ciência da existência da associação e/ou dos serviços por ela prestados.

2.6. Somente este fundamento se extrai dos vv. Acórdãos objurgados e que, evidente e manifestamente, contraria o quanto decidido nos termos do Tema nº 882/STJ.

2.7. Neste particular é necessário realizar os devidos PARENTESSES.

2.8. *Ab initio* e ao revés do que consta do r. despacho monocrático agravado, não há o reconhecimento da qualidade de associada da Agravante no v. Acórdão recorrido. Aludida decisão, quando muito, fundamenta suas razões na tese do mero conhecimento da existência da associação local e da necessidade de se contribuir com as taxas em virtude da impossibilidade de isenção sem prejuízo de incorrer em enriquecimento sem causa ou em fruição de benefícios sem a devida contrapartida.

2.9. Partindo desse pressuposto negativo, evidentemente se verifica que a r. decisão agravada CONTRARIA a tese firmada no julgamento dos REsp nº 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, solucionados pela sistemática dos Recursos Repetitivos (RR), pois acaba por reconhecer obrigação de pagamento de taxas associativas por proprietário NÃO-ASSOCIADO.

2.10. Alcançar tal conclusão sequer demanda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, como muito bem indicado nas Razões de

Recurso Especial (e-STJ fls. 770/771), sendo defeso aplicar a espécie o óbice enunciado pela Súmula nº 07 deste Colendo Sodalício.

[...]

2.14. Lado outro, forçoso realizar um SEGUNDO PARÊNTESE, pois a singela menção no v. acórdão recorrido ao julgamento de OUTRO PROCESSO, de nº 1018473-25.2021.8.26.0602, NÃO TEM REPERCUSSÃO NESTES AUTOS, tendo ocorrido à luz de contexto processual próprio daqueles autos.

[...]

2.16. Neste pormenor, insubsistente a aplicação, por analogia, ao caso concreto da vedação contida na Súmula nº 283/STF, devendo o Agravo Interno ser igualmente provido neste ponto, para que se possa conhecer da integralidade do Recurso Especial e dar-lhe o devido provimento, devido a impossibilidade de se considerar que a mera propriedade ou o conhecimento da existência da associação e/ou dos serviços por ela prestados sejam suficientes para caracterizar a ANUÊNCIA EXPRESSA ao pagamento das taxas exigidas ou a ADESAO FORMAL à associação.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Foi apresentada impugnação às fls. 1.040/1.165 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

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. 979/984):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo TJSP, assim ementado (e-STJ fl. 757):

COBRANÇA - Taxas de manutenção - Loteamento fechado - Procedência - Insurgência da ré - Descabimento - Observância à tese fixada no Tema nº 492 em sede de Repercussão Geral, pelo STF - Cobranças que são posteriores ao advento da Lei nº 13.465/17 - Associação constituída em 2018, cujo sócio da ré figurou como presidente - Subsistência da obrigação de contribuir com o rateio dos gastos para manutenção e melhorias do loteamento, sob pena de enriquecimento às custas dos demais proprietários de lotes - Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 889/903).

No recurso especial (e-STJ fls. 765/801), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente indica ofensa aos arts. 489, 927 e 1.022, I e II, do CPC, 53, 884 e 1.358-A, § 2º, do CC e 2º e 2º-A da Lei n. 6.766/1979, além de divergência jurisprudencial. Alega inicialmente que o acórdão tem fundamentação deficiente e omissa. No mérito, argumenta que "A Recorrente não é associada da Recorrida (EM MOMENTO ALGUM LHE É ATRIBUÍDA, NO V. ACÓRDÃO, ESSA QUALIDADE), logo, se o acórdão diz que está observando o precedente do STF (tema 492), jamais poderia

concluir pela procedência da ação. [...] Entender que a taxa associativa é propter rem leva à construção indevida feita na origem, a justificar uma cobrança incondicional a partir da Lei 13.465/2017. Todavia, esse Tribunal Superior já definiu a natureza da taxa associativa como sendo pessoal (vide trecho do REsp 1.941.005/SP) [...] Como sinaliza o trecho acima destacado, para esta Corte Superior a taxa associativa tem natureza pessoal e, portanto, só atinge aqueles que EXPRESSAMENTE se associaram. Essa condição (expressa associação) permanece se a propriedade é anterior à vigência da Lei 13.465/2017 (exatamente o caso em tela). [...] Todos sabem que a partir de 2017 houve alterações legislativas atinentes aos loteamentos fechados (art. 1.358-A, CC), que, no entanto, não transformou loteamento fechado em condomínio, nem tampouco taxas associativas em contribuições condominiais. [...] O v. acórdão, infelizmente, ignora isso: confunde loteamento fechado com condomínio e, por conseguinte, taxa associativa com contribuição condominial. [...] Ademais, ao obrigar que aquele que não é associado (Recorrente) pague taxas associativas, por decorrência da confusão acima (a Lei 13.465/2017 não possibilita essa construção), acaba negando vigência aos art. 1.358-A, §2º, CC e aos arts. 2º, 2º-A da Lei 6.766/79" (e-STJ fls. 777/786).

Requer a reforma do acórdão estadual.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 907/918.

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ fls. 964/965).

É o relatório.

Decido.

[...]

O Tribunal de origem afastou a pretensão da parte autora, decidindo a matéria nos seguintes termos (e-STJ fls. 759/762):

Cuida-se de ação de cobrança de taxas associativas, relativas ao lote 08, bloco Y, do empreendimento "Residencial Evidence", de propriedade da ré, referentes ao período de maio/2020 a julho/2021.

[...]

A meu sentir, o fato da ré ser proprietária do imóvel sobre o qual foi instituído o loteamento, anteriormente à edição da Lei nº 13.465/17, não afasta seu dever de pagar as contribuições pretendidas nesta ação, uma vez que o que aqui se analisa é o fato de ter a ré efetiva ciência da existência da associação autora e dos serviços por ela prestados.

O proprietário ou morador de imóvel que se situa em área administrada por associação não pode ficar isento do pagamento de rateio das despesas incidentes sobre a área onde seu imóvel está situado, ou de cota parte incidente sobre o bem. Despesas e serviços que repercutiram a seu favor, sendo inadmissível, assim, a ausência de contraprestação.

[...]

Além disso, como bem decidiu o Des. Luiz Antonio Costa, no julgamento da apelação nº 1018473-25.2021.8.26.0602, ocorrido em 04/05/2022, envolvendo as mesmas partes aqui litigantes e no qual integrei a Turma Julgadora:

"No caso, ainda que discorde, a Requerida não pode alegar desconhecimento da associação com o fito de se desincumbir do pagamento das taxas associativas.

Da mesma forma, com efeito as atas das assembleias juntadas

mostraram que Mauro Cezar de Camargo participou das reuniões na condição de Presidente da Associação (fls. 179/264), sendo ele a mesma pessoa que consta como sócio da empresa Ré (fls. 52).

A participação na condição de presidente da associação indica sua situação de associado, inexistindo no estatuto social da associação qualquer isenção a quem exerça cargos de direção.

Diante disso, a Ré conhece o regramento inerente da Associação, aproveitando-se, no preço do lote (que seja), de todos os benefícios (diretos e indiretos), que a atuação da associação enseja, motivo pelo qual deve suportar o pagamento das taxas associativas assim como os demais moradores."

O STF, em recente julgamento de recurso repetitivo ocorrido em 18/12/2020, apreciando o Tema 492 de repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário, por maioria, e adotou a seguinte tese: "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."

No caso em análise, como a pretensão é de cobrança das taxas associativas vencidas a partir de maio/2020, posteriores, portanto à Lei Federal nº 13.465/17, é perfeitamente constitucional sua cobrança. (Grifei.)

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:

[...]

Correto, consequentemente, o acórdão estadual ao condenar a parte recorrente ao pagamento da taxa associativa no período assinalado - 2020 a 2021. O afastamento da condição de associada da parte recorrente é inadmissível, por encontrar-se caracterizada de acordo com as provas produzidas nos autos, com óbice na Súmula n. 7/STJ. Ademais, o aresto recorrido assim se manifestou (e-STJ fls. 761/762):

Além disso, como bem decidiu o Des. Luiz Antonio Costa, no julgamento da apelação nº 1018473-25.2021.8.26.0602, ocorrido em 04/05/2022, envolvendo as mesmas partes aqui litigantes e no qual integrei a Turma Julgadora:

"No caso, ainda que discorde, a Requerida não pode alegar desconhecimento da associação com o fito de se desincumbir do pagamento das taxas associativas.

Da mesma forma, com efeito as atas das assembleias juntadas mostraram que Mauro Cezar de Camargo participou das reuniões na condição de Presidente da Associação (fls. 179/264), sendo ele a mesma pessoa que consta como sócio da empresa Ré (fls. 52).

A participação na condição de presidente da associação indica sua situação de associado, inexistindo no estatuto social da associação qualquer isenção a quem exerça cargos de direção.

Diante disso, a Ré conhece o regramento inerente da Associação, aproveitando-se, no preço do lote (que seja), de todos os benefícios (diretos e indiretos), que a atuação da associação enseja, motivo pelo qual deve suportar o pagamento das taxas associativas assim como os demais moradores.”

Tal fundamento não foi combatido no recurso especial, o que também atrai a incidência da Súmula n. 283/STF, por analogia.

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e NEGOLHE PROVIMENTO.

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, com base nas provas, considerou que a parte ré foi associada à autora (e-STJ fls. 761/762). Portanto, seria possível alterar tal fundamento somente com a revisão do conjunto probatório, com óbice na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, o entendimento adotado no acórdão recorrido – de que o sócio da empresa ré foi presidente da associação credora – não foi objeto de impugnação, o que atraiu a Súmula n. 283 do STF.

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

Diante do exposto, NEGOLHE PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.083.154 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0228408-8

Número de Origem:

10249531920218260602 1024953192021826060250000 2021001892 20220001026343

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE

ADVOGADOS : LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828

GILBERTO VASQUES - SP189248

FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184

JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524

AGRAVADO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE

ADVOGADOS : LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828

GILBERTO VASQUES - SP189248

FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024