



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2112503 - SP (2023/0433853-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL
ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422
AGRAVADO : SANDRA LUZIA DA SILVA
ADVOGADO : JULIANA PANONTIN - SP486564

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES SEM ANUÊNCIA FORMAL DO MORADOR. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA EM RECURSOS JULGADOS SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESPS 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/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".

2. A jurisprudência desta Corte Superior, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP – realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi – pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

3. Agravo interno improvido.

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 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2112503 - SP (2023/0433853-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL
ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422
AGRAVADO : SANDRA LUZIA DA SILVA
ADVOGADO : JULIANA PANONTIN - SP486564

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES SEM ANUÊNCIA FORMAL DO MORADOR. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA EM RECURSOS JULGADOS SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESPS 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/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".

2. A jurisprudência desta Corte Superior, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP – realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi – pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

3. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 295):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES SEM ANUÊNCIA FORMAL DO MORADOR. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA EM RECURSOS JULGADOS SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESPS 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 312-328), a agravante afirma que, considerando o disciplinado na Lei 13.465/2017, as associações passaram a ter direito de cobrar dos proprietários, ainda que não associados, as taxas de manutenção decorrentes dos serviços prestados nos loteamentos fechados.

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão ou o julgamento do recurso pelo Colegiado.

Sem impugnação, conforme certificado à fl. 354 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se vislumbram razões para o provimento deste agravo interno.

De início, conforme destacado na decisão que julgou o recurso especial interposto pela ora agravada, o Tribunal de origem, ao dirimir a questão, asseverou o seguinte (e-STJ, fls. 169-171, sem grifo no original):

O recurso merece prosperar em parte.

Afirma a autora que a cobrança efetuada pela requerida não pode ocorrer, pois nunca se associou a ela.

A questão controvertida tratada no presente processo consiste em verificar a litude da cobrança de taxa em razão da associação de moradores criada para administração de rua fechada.

O Superior Tribunal de Justiça firmou em recurso repetitivo (Resp nº 1280871/SP - Tema 882) a tese de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores NÃO não associados ou os que a elas não anuíram”.

O Supremo Tribunal Federal, também apreciou a questão, julgando o Recurso Especial nº 695.911/SP (Tema 492), no qual se estabeleceu a seguinte tese:

[...]

Dado o caráter repetitivo dos julgamentos mencionados, cabe aos Tribunais se adequarem ao entendimento consolidado pelas Cortes Superiores, a fim de se assegurar a aplicação uniforme das legislações federal e constitucional, para evitar desdobramentos processuais desnecessários nas instâncias ordinárias, diante de provável reforma dos atos contrários pelos Tribunais.

Segundo as teses uniformizadas, a concepção da vedação ao enriquecimento sem causa, consagrado em legislação civil ordinária, não pode se sobrepor ao direito fundamental de liberdade de associação, constitucionalmente garantido no artigo 5ª, inciso XVII da Constituição Federal, devendo a associação civil respeitar os direitos e garantias individuais, em nome da teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Neste sentido, as taxas de manutenção criadas pelas associações de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é

associado e que, assim, não manifestou formalmente sua vontade no ato que instituiu o encargo, sob pena de desrespeito a direito fundamental à livre associação.

No caso dos autos, não há prova cabal do ato de associação da apelante à associação de moradores, não podendo, assim, ser considerado devedor dos encargos instituídos sem a sua anuência.

Revela-se, portanto, descabida a cobrança de despesas de manutenção da associação de moradores, na medida em que a apelada não se desincumbiu de comprovar que a apelante se associou.

Entretanto, com a edição da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, publicada em 08/09/2017, ocorreu a inserção do artigo 36- A na Lei de Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766/19), instituindo novo regime jurídico para constituição de associações destinadas à administração de áreas públicas de uso comum, permitindo a cobrança de taxas de administração.

Sendo a apelante proprietária dos lotes desde 2011 a cobrança das taxas até 08/09/2017 não são devidas, data esta em que passou a vigorar Lei nº 13.465/17.

Sendo assim, a parcial procedência da ação proposta é medida que se impõe.

Com efeito, o Supremo Tribunal Federal, sob o regime da repercussão geral (RE n. 695.911/SP, Relator Ministro Dias Toffoli, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, DJe 19/4/2021, fixou a seguinte orientação:

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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, (i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

O acórdão está assim ementado:

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).

2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.

3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a

que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.

4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).

5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".

Na hipótese dos autos, vislumbra-se não há como subsistir a exigência da obrigação pretendida pela recorrida, notadamente porque a aquisição do lote ocorreu em período anterior ao advento da Lei n. 13.465/2017, não havendo falar, inclusive, na possibilidade de associação tácita.

Ademais, o acórdão recorrido vai de encontro ao entendimento desta Corte Superior firmado, em sede de repetitivo, no REsp n. 1.280.871/SP e no REsp n. 1.439.163/SP (Tema n. 882/STJ), o qual preconiza que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Confira-se (sem grifo no original):

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

Assim, nos termos do consignado na decisão recorrida, melhor sorte socorre

à agravada, no que se refere à inviabilidade da cobrança da taxa de manutenção criada pela associação de moradores.

Desse modo, não há razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, razão pela qual permanece incólume o entendimento firmado na decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.112.503 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0433853-7

Número de Origem:
10060194520218260268

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SANDRA LUZIA DA SILVA

ADVOGADO : JULIANA PANONTIN - SP486564

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO
AZUL

ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL

ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422

AGRAVADO : SANDRA LUZIA DA SILVA

ADVOGADO : JULIANA PANONTIN - SP486564

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e

Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024