



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na AÇÃO RESCISÓRIA Nº 7647 - SP (2024/0000623-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONDOMINIO MORADA DOS EXECUTIVOS DA FAZ S JOAQUIM
ADVOGADOS : VERA LÚCIA MACHADO FRANCESCHETTI - SP086633
BÁRBARA MACHADO FRANCESCHETTI DE MELLO - SP197022
MARIANA DOS SANTOS MACHADO - SP414772
AGRAVADO : CRISTIANO LEMES GARCIA
AGRAVADO : DANIEL LEMES GARCIA
AGRAVADO : GUILHERME LEMES GARCIA
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
MAURO ANTONIO BUENO CORSI - SP287890
JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AÇÃO RESCISÓRIA. CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. REITERAÇÃO DE ARGUMENTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A presente ação rescisória se limita a reiterar argumentos já exaustivamente analisados nas três instâncias judiciais e refutados pelo STJ, sem atacar o fundamento principal do acórdão rescindendo, qual seja, a impossibilidade de reexame de provas sobre a natureza jurídica da associação, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

2. A ação rescisória não pode ser utilizada como sucedâneo recursal, sendo permitida apenas em caráter excepcional. No caso, o agravante pretende discutir novamente a mesma matéria fática já decidida, o que não é cabível.

3. Os argumentos apresentados pelo agravante, baseados na ofensa à coisa julgada e na violação manifesta de norma jurídica, são inadequados, pois o acórdão rescindendo está em consonância com a jurisprudência pacificada do STJ, que impede a cobrança de taxas por

associações de moradores de quem não é associado ou não anuiu expressamente.

4. A natureza jurídica da entidade agravante como "condomínio especial" não encontra respaldo no ordenamento jurídico, sendo reconhecido pelas instâncias ordinárias e pelo STJ que se trata de loteamento, e não de condomínio edilício, aplicando-se o Tema n. 882 dos repetitivos.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de outubro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na AÇÃO RESCISÓRIA Nº 7647 - SP (2024/0000623-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONDOMINIO MORADA DOS EXECUTIVOS DA FAZ S JOAQUIM
ADVOGADOS : VERA LÚCIA MACHADO FRANCESCHETTI - SP086633
BÁRBARA MACHADO FRANCESCHETTI DE MELLO - SP197022
MARIANA DOS SANTOS MACHADO - SP414772
AGRAVADO : CRISTIANO LEMES GARCIA
AGRAVADO : DANIEL LEMES GARCIA
AGRAVADO : GUILHERME LEMES GARCIA
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
MAURO ANTONIO BUENO CORSI - SP287890
JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AÇÃO RESCISÓRIA. CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. REITERAÇÃO DE ARGUMENTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A presente ação rescisória se limita a reiterar argumentos já exaustivamente analisados nas três instâncias judiciais e refutados pelo STJ, sem atacar o fundamento principal do acórdão rescindendo, qual seja, a impossibilidade de reexame de provas sobre a natureza jurídica da associação, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

2. A ação rescisória não pode ser utilizada como sucedâneo recursal, sendo permitida apenas em caráter excepcional. No caso, o agravante pretende discutir novamente a mesma matéria fática já decidida, o que não é cabível.

3. Os argumentos apresentados pelo agravante, baseados na ofensa à coisa julgada e na violação manifesta de norma jurídica, são inadequados, pois o acórdão rescindendo está em consonância com a jurisprudência pacificada do STJ, que impede a cobrança de taxas por

associações de moradores de quem não é associado ou não anuiu expressamente.

4. A natureza jurídica da entidade agravante como "condomínio especial" não encontra respaldo no ordenamento jurídico, sendo reconhecido pelas instâncias ordinárias e pelo STJ que se trata de loteamento, e não de condomínio edilício, aplicando-se o Tema n. 882 dos repetitivos.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pelo CONDOMÍNIO MORADA DOS EXECUTIVOS FAZ SÃO JOAQUIM contra a decisão de fls. 1.457-1.468.

Em suas razões recursais, o agravante argumenta que “foram cumpridos todos os requisitos formais exigíveis para o deferimento da petição inicial e regular processamento do feito com a prática dos atos processuais subsequentes, tanto que a Insigne Ministra Presidente desse Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao receber a ação, não apontou nenhum vício que pudesse comprometer o prosseguimento da análise da demanda” (fl. 1.482).

Sustenta que a sua petição inicial foi indeferida sem que fosse apontado qualquer vício formal.

Alega ainda que busca a desconstituição da decisão de mérito transitada em julgado, proferida nos autos da ação declaratória de nulidade de cobrança de taxas de manutenção, cumulada com pedido de repetição de indébito, Processo n. 0001679-18.2011.8.26.0659, com fundamento nos permissivos legais previstos no artigo 966, IV, V, VII e VIII, bem como nos §§ 1º, 5º e 6º do Código de Processo Civil (CPC), não se aplicando, segundo o agravante, a outra hipótese legal mencionada pelo Ministro Relator (artigo 966, § 2º, II).

Discorre sobre as hipóteses legais de cabimento da presente ação

rescisória, defendendo que a decisão em discussão deve ser desconstituída, especialmente no ponto em que não afastou a tese firmada no Recurso Especial Repetitivo n. 1.280.871/SP, entendimento este inaplicável ao caso concreto. Isso porque, conforme reconhecimento pacificado, a natureza jurídica do agravante é de condomínio especial por unidades autônomas, nos termos da alínea *a* do artigo 8º da Lei n. 4.591/1964, aplicável de acordo com os artigos 1º e 3º do Decreto-Lei n. 271/1967, entendimento corroborado por decisões de ações coletivas e individuais, ambas transitadas em julgado.

Afirma que, apesar de constar na decisão recorrida que o agravante não teria impugnado o acórdão rescindendo quanto ao fundamento da impossibilidade de reexame de prova relativa à sua natureza jurídica – condominial, e não de associação de moradores –, por força da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, demonstrou, em sua petição inicial, que apenas o Juízo de 1º grau adentrou na análise sobre sua natureza jurídica, não tendo sido essa relevante e indispensável matéria apreciada pelas instâncias superiores.

Requer, assim, seja conhecido e provido o presente agravo interno para que seja julgada procedente a ação rescisória.

Contrarrazões às fls. 1.504-1.507.

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais se extrai que houve mera repetição dos mesmos fundamentos da petição inicial.

Dessa forma, a decisão atacada deverá ser mantida pelos próprios fundamentos, razão pela qual passo a transcrevê-la integralmente:

Trata-se de ação rescisória com pedido de tutela de urgência ajuizada por CONDOMÍNIO MORADA DOS EXECUTIVOS DA FAZENDA SÃO JOAQUIM, visando desconstituir o acórdão proferido no Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial n. 1.737.324/SP, da relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (DJe de 30/6/2021), que transitou em julgado em 10/2/2022.

Na decisão proferida no agravo em recurso especial, o relator, em decisão monocrática, asseverou o seguinte:

‘Trata-se de recurso especial interposto por CRISTIANO LEMES GARCIA e OUTROS, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Cobrança. Associação de moradores constituída para a realização de melhorias. Ainda que não evidenciada a formal adesão dos requeridos nos quadros da associação de moradores regularmente constituída, é possível inferir que estes anuíram, de forma tácita, à prestação e se beneficiaram diretamente de todos os serviços criados e prestados em tais condições.

Percebimento das benfeitorias realizadas sem qualquer oposição. Não impugnando a cobrança da prestação pecuniária que seria desde logo exigida e recebendo contraditoriamente os serviços apesar disso, os requeridos geraram, com seu silêncio, a certeza de que estavam de acordo com a instituição, cobrança e exigibilidade da prestação. Violação da boa-fé objetiva. Dever de contribuição com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes, sob pena de enriquecimento sem causa. Regularidade dos valores exigidos, com exceção da multa moratória, vez que, por ostentar natureza contratual, não é possível sua exigência de devedor que não é formalmente associado à autora. Ônus sucumbenciais de responsabilidade dos autores. Sentença reformada em parte.

Recurso a que se dá provimento" (fl. 432 e-STJ).

[...] o recurso merece prosperar.

Isso porque, no julgamento do REsp 1.280.871/SP, sob o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil de 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."*

Confira-se:

"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 1.280.871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. para Acórdão Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).

Importante ressaltar que também ficou pacificado não ser possível a aceitação tácita para a cobrança do referido encargo.

A propósito:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram' (Recurso Especial repetitivo n. 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).

2. 'É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de 'aceitação tácita' sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo (REsp's 1.280.871/SP e 1.439.163/SP)? (AgInt no AREsp 1182621/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 26/03/2018).

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.427.731/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 5/9/2019, DJe 10/9/2019).

(...)"

(REsp n. 1.737.324, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 12/02/2021.)

Opostos embargos de declaração, essa decisão monocrática foi assim integrada:

[...]

Os declaratórios merecem ser acolhidos para que sejam prestados esclarecimentos, contudo, sem alteração no resultado do julgado.

Com efeito, nos presentes embargos, a parte recorrida afirma que "restou esclarecida nos autos a natureza jurídica do ora embargante de condomínio especial fechado por unidades autônomas, consubstanciado na alínea a, do artigo 8º, da Lei nº. 4.591/64, aplicável de acordo com os artigos 1º e 3º do Decreto-Lei nº. 271/67" (fls. 564/565 e-STJ). No entanto, a sentença de piso concluiu que tais características não estão presentes.

Eis o teor dessa decisão:

"[...]

O exame do direito e dos fatos relacionados ao litígio em questão não oculta a realidade do réu, que tem os moldes de um loteamento, em que pesem as decisões em contrário.

Os loteamentos são caracterizados pela existência de lotes de propriedade exclusiva do respectivo titular e de vias e áreas livres públicas, porque passam a compor o domínio do Município (art. 22 da Lei nº 6.766/79), ao contrário do que ocorre em relação aos condomínios caracterizados pela sujeição de uma coisa, divisível ou indivisível, à propriedade simultânea e concorrente de mais de uma pessoa.

Os loteamentos e condomínios são instrumentos de ocupação racional do solo e que por sua importância devem respeitar as exigências que disciplinam a sua implantação e existência.

No caso concreto o réu é na verdade um loteamento tendo sido constituído sem a estrita observância da Lei nº 4.591/64 que disciplina os condomínios.

O réu não tem o direito de cobrar valores intitulados como de condomínio, muito menos de quem não se associou a ele.

O réu não é condomínio, mas loteamento, não podendo por isso pretender a equiparação com o condomínio muito menos impor prestações a quem a ela não aderiu, com ofensa aos princípios da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade como também já decidido pelo STF no RE 432.106/RJ.

O réu não tem o direito de cobrar valores de quem não se associou a ele" (fl. 247 e-STJ).

[...]

Nesse contexto, deve ser mantida a decisão embargada, firmada 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, conforme entendimento pacificado no julgamento do REsp 1.439.163/SP e do REsp 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos.

[...]

O autor interpôs agravo interno. O acórdão do julgamento recebeu a seguinte ementa (fl. 868):

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NATUREZA JURÍDICA. ASSOCIAÇÃO. CONDOMÍNIO. CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, a reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

Nesta rescisória, o autor volta a insistir na mesma tese já rechaçada *ad nauseam* pelas três instâncias judiciais e pelo órgão rescindendo, a respeito da natureza jurídica da associação de moradores do condomínio.

Afirma que a decisão rescindenda também afrontou matéria discutida em outra ação envolvendo as mesmas partes, anteriormente transitada em julgado, pela qual também foi reconhecida a natureza condominial do requerente e a exigibilidade da cobrança das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel de propriedade dos réus.

Com o trânsito em julgado da ação de cobrança, o condomínio iniciou o Cumprimento de Sentença n. 0002035-90.2023.8.26.0659. Intimados para pagamento do débito condominial, os réus não o efetuaram nem apresentaram impugnação. Apresentaram exceção de pré-executividade, trazendo como fundamento o resultado deste processo rescindendo. A 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que, “*em caso de conflito entre coisas julgadas, deveria prevalecer aquela que por último transitou em julgado, enquanto não desconstituída mediante ação rescisória*” (fl. 1.324).

O autor, vencido no cumprimento de sentença, em razão do acolhimento da exceção de pré-executividade, foi condenado ao pagamento de honorários de 10% do valor atualizado da causa. Sofre agora execução da sucumbência arbitrada, objeto de cobrança no Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo (SP).

A tese aqui defendida é a de que, desconstituído o acórdão rescindendo, esvaziar-se-ia o fundamento da exceção de pré-executividade e, por consequência, haveria a extinção do Cumprimento de Sentença n. 0000507-89.2021.8.26.0659, que desencadeou a sucumbência fixada. Por isso o deferimento da tutela antecipada nesta rescisória levaria à suspensão do cumprimento de sentença em desfavor do ora autor.

A liminar foi indeferida pela Presidência do Superior Tribunal de Justiça em 16/1/2024, ao fundamento de que o provimento rescindendo transitou em julgado em 10/2/2022, há quase 2 anos, o que, em princípio, afasta a probabilidade do direito e a urgência alegadas.

O autor opôs embargos de declaração. Alegou que a decisão da Presidência do STJ decorreria de omissão quanto à apreciação de questões relevantes postas na inicial e não consideradas, especialmente o trânsito em julgado da ação de cobrança movida pelo condomínio contra os embargados. Além disso, a presente ação foi promovida antes da execução da sucumbência arbitrada no Cumprimento de Sentença n. 0002035-90.2023.8.26.0659, surgindo daí a urgência superveniente a fundamentar a liminar pleiteada.

Houve reposta dos embargados.

É o relatório. Decido.

A presente rescisória não merece prosperar, por isso estão prejudicados também os presentes embargos.

Conforme o art. 966, § 2º, II, do CPC, é possível rescindir a decisão transitada em julgado que impeça a admissibilidade do recurso correspondente.

Entretanto, os argumentos delineados na presente demanda revelam tão somente a intenção do autor de utilizar a ação rescisória como mero sucedâneo

recursal, o que não é permitido em razão de seu caráter excepcional.

De pronto, destaque-se que a presente ação não atacou o acórdão rescindendo no seu fundamento, ou seja, de que se trata de questão de reexame de prova sobre a referida natureza da associação, que se atribui o nome de "condomínio", daí a incidência da Súmula n. 7 desta Corte. Inatacado o fundamento do acórdão do STJ no agravo interno, ociosa é esta ação rescisória.

Ainda que se tenha como parâmetro para rescisão o recurso especial julgado monocraticamente pelo então relator, nos termos da jurisprudência do STJ, a ação rescisória constitui instrumento excepcional de revisão da coisa julgada, não se podendo admitir que o mero descontentamento com o resultado do julgamento sirva de fundamento para seu ajuizamento, sobretudo quando a parte se limita a reiterar argumentos já rechaçados no julgamento do recurso especial interposto na demanda originária (AgInt no AREsp n. 1.404.415/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021, DJe de 4/6/2021; AR n. 5.568/SC, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Seção, julgado em 12/5/2021, DJe de 18/5/2021; AR n. 5.696/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 28/6/2018, DJe de 7/8/2018; AgInt na AR n. 6.486/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 28/9/2021, DJe de 1º/10/2021).

De fato, as três instâncias são uníssonas quanto ao ponto essencial deste litígio. A sentença afirmou peremptoriamente ser o autor associação que congrega os interesses de um loteamento fechado. O acórdão do TJSP confirmou expressamente essa natureza jurídica da associação, mas fundamentou a cobrança das taxas condominiais, contra a jurisprudência do STJ, na aceitação tácita dos réus e na tese do enriquecimento sem causa. A decisão monocrática no recurso especial e nos embargos de declaração acolheu o mesmo juízo das instâncias inferiores sobre a natureza da associação autora.

Não fosse esse problema de ordem técnica para o conhecimento da rescisória, os fundamentos do autor para desconstituir o acórdão são todos imprestáveis: a) ofensa à coisa julgada formada previamente na Ação Civil Pública n. 0006717-45.2010.8.26.0659, transitada em julgado em 5/4/2018, e na execução do condomínio (Processo n. 0004633-32.2014.8.26.0659), transitada em julgado em 9/3/2020 (art. 966, IV, do CPC); b) violação manifesta de norma jurídica (art. 966, V e §§ 5º e 6º, do CPC); c) decisão fundada em suposta prova falsa (art. 966, VII, do CPC); e d) erro de fato quanto à natureza jurídica do requerente (*sic*) (art. 966, VIII e § 1º, do CPC).

Em síntese, o autor tenta diversificar causas legais para a rescisória, o que, na verdade, é a mesma argumentação: a de que ostenta a natureza de condomínio especial (art. 8º, *a*, da Lei 4.591/1964), e não de associação de loteamento fechado; por isso, a cobrança que efetua sobre os proprietários dos lotes seria legítima.

Ocorre que nenhum dos fundamentos acima invocados se presta à rescisória: a) não há ofensa à coisa julgada, como já afastado pelo TJSP e pelo acolhimento da pré-executividade na cobrança da taxa condominial, tampouco a ação civil pública faz coisa julgada sobre a ação individual dos não associados (art. 104 do CDC); b) não se mencionou sequer qual norma jurídica fora manifestamente violada; c) o acórdão rescindendo não se baseia em documento falso; e c) não há erro de fato, pois a "natureza jurídica" da associação é uma avaliação normativa, e não sobre a existência ou não de um dado da realidade (AR n. 6.793/DF, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 25/5/2022, DJe de 14/6/2022; e AgRg na AR n. 4.367/PR, relator Ministro Castro Meira, Primeira Seção, julgado em 24/3/2010, DJe de 6/4/2010).

Não fosse isso, a aplicação dos repetitivos REsp n. 1.439.163/SP e REsp n. 1.280.871/SP está absolutamente correta. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.

De fato, o autor não é condomínio especial ou edifício, como pretende. A legislação brasileira sobre condomínios edifícios teve, na Lei n. 4.591/1964 (Lei dos

Condomínios e Incorporações), seu ponto alto. Nela se assentou o conceito em que se reúnem, em um instituto complexo, a propriedade exclusiva de uma ou mais unidades e a comum (art. 1º). As unidades podem ser horizontalmente sobrepostas em pavimentos ou verticalmente, como no condomínio de casas (art. 8º). A lei atribuiu ainda o caráter *propter rem* às obrigações condominiais; impôs a convenção de condomínio e um regulamento, bem como a representação do condomínio por um síndico.

Hoje, o regime jurídico do condomínio especial ou edilício é complementado pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, derogando em parte a Lei n. 4.591/1964 ao formar um sistema próprio dentro do direito civil. Permanecem, por exemplo, as regras do condomínio de casas positivadas no art. 8º, *a*, da Lei n. 4.591/1964 (KUMPEL & FERRARI. *Tratado Notarial e Registral*. São Paulo: YK Editora, p. 2.518).

O autor pretende, pela enésima vez, convencer esta Corte de que se aplica o regime da Lei n. 4.591/1964 ao loteamento em questão. Como já dito, tanto o condomínio horizontal (pavimentos) quanto o de casas é constituído pela existência de duas ou mais unidades como propriedades autônomas que correspondem a uma fração ideal do terreno e das coisas comuns.

Não se deve confundir o condomínio de casas da Lei n. 4.591/1964 com o novo instituto do condomínio de lotes, agora expressamente autorizado pelo art. 1.358-A do CC. Este é formado por unidades autônomas em forma de lotes, sem vinculação alguma com construção vertical (casas térreas) ou horizontal (pavimentos).

Com efeito, a divergência fundamental entre o condomínio de lotes e o condomínio de casas do art. 8º, *a*, da Lei n. 4.591/1964 é que, neste, é obrigatório o memorial prévio, projeto de construção ou a própria construção, de observância obrigatória, o que, obviamente, não existe no caso. A vinculação, portanto, do condomínio de casas se dá com edificações, **não se admitindo sua vinculação a meros lotes, como a própria parte afirma em sua inicial.**

É certo que, antes da Lei n. 13.465/2017, o STJ já asseverou que "o loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. **No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção**" (REsp n. 709.403/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 10/2/2012).

De qualquer modo, a vinculação dos condôminos à construção das edificações com aprovação da municipalidade é incontornável, sob pena de burla à Lei n. 6.766/1979. Como já dito, na própria inicial, o autor afirma que a vinculação de seu parcelamento é a lotes, e não a construções ou edificações específicas.

Também já se defendeu a existência de condomínio de lotes anteriormente à reforma da Lei n. 13.465/2017, com fundamento no art. 3º do Decreto-Lei n. 271/1967, como faz o autor. Esse artigo equiparava a figura do loteador à do incorporador. Ocorre que essa equiparação é absolutamente imprópria, dada a superveniência da Lei n. 6.766/1979, que criou regime específico para o loteador para parcelamento do solo urbano, só permanecendo vigente no decreto-lei a parte referente à concessão do direito real de uso.

Assim, o fato de ostentar o nome "condomínio" e de haver uma "convenção de condomínio" é mera maquiagem do que a associação autora realmente é, um loteamento fechado, aplicando-se ao caso, pois, o Tema n. 882 do STJ (REsp n. 1.280.871/SP e REsp n. 1.439.163/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para o acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

Tal entendimento foi corroborado pelo STF: "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 13.465/2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos titulares de direitos sobre lotes 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” (RE n. 95.911/SP, relator Ministro Dias Toffoli, julgado em 14/12/2020, DJe de 19/4/2021, repercussão geral (Tema n. 492)).

As alterações levadas a efeito pela Lei n. 13.465/2017 também não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, tendo em vista o princípio da irretroatividade das leis, lembrando que as ações de cobrança aqui são de 2011. Logo, a lei não pode retroagir para permitir às associações o direito de cobrar de proprietário não associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, tampouco afasta a exigência de que os réus sejam associados ou tenham aderido ao ato que instituiu o encargo (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.871.018/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/9/2020, DJe de 21/9/2020).

Ante o exposto, sendo a incursão no mérito da ação mero *obiter dictum* para reforçar sua ausência de fundamento, inexistente causa para a rescisória, **indefiro a petição inicial e julgo extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos dos arts. 34, XVIII, *a*, do RISTJ e 485, I, do CPC. Prejudicado o pedido de tutela de urgência.**

Condeno o autor ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, dada a manifestação da parte ré nos embargos de declaração. Deixo de aplicar a multa de 5% do art. 968, II, do CPC em face da não manifestação colegiada.

Publique-se. Intimem-se.

Ressalte-se ser o caso mesmo de indeferimento da inicial, na medida em que todos os fundamentos mencionados na petição inicial foram devidamente rebatidos pela decisão atacada, não estando presente nenhum dos requisitos autorizadores para apreciação do mérito.

Nesse sentido, cito o seguinte julgado da Terceira Turma do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO EVIDENCIADA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA AÇÃO RESCISÓRIA. PRETENSÃO DE REEXAME DOS ELEMENTOS FÁTICOS DA DECISÃO RESCINDENDA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AÇÃO RESCISÓRIA COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **Não há violação ao art. 489, § 1º, V, do CPC/2015 uma vez que o aresto recorrido apresenta suficiente fundamentação acerca da ausência dos requisitos necessários para o conhecimento e processamento da ação rescisória manejada sob a alegação de erro de fato e violação a norma jurídica.** 2. Esta Corte Superior possui entendimento de que a ação rescisória não pode ser utilizada como sucedâneo recursal, com vistas a corrigir suposta injustiça na interpretação dos fatos. Precedentes. 3. A análise da pretensão recursal, no sentido de verificar a ocorrência de erro de fato, a fim de determinar a procedência do pedido deduzido na ação rescisória, modificando o entendimento externado pelo Tribunal estadual, exige o

reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 deste Tribunal. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2167280 SP 2022/0213704-9, relator Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022.)

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso de agravo interno.**

As partes ficam cientificadas 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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

AgInt na AR 7.647 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0000623-9

Número de Origem:

00016791820118260659 16791820118260659 201800955095

Sessão Virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

AUTUAÇÃO

AUTOR : CONDOMINIO MORADA DOS EXECUTIVOS DA FAZ S JOAQUIM

ADVOGADOS : VERA LÚCIA MACHADO FRANCESCHETTI - SP086633

BÁRBARA MACHADO FRANCESCHETTI DE MELLO - SP197022

MARIANA DOS SANTOS MACHADO - SP414772

RÉU : CRISTIANO LEMES GARCIA

RÉU : DANIEL LEMES GARCIA

RÉU : GUILHERME LEMES GARCIA

ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991

MAURO ANTONIO BUENO CORSI - SP287890

JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO MORADA DOS EXECUTIVOS DA FAZ S JOAQUIM

ADVOGADOS : VERA LÚCIA MACHADO FRANCESCHETTI - SP086633

BÁRBARA MACHADO FRANCESCHETTI DE MELLO - SP197022

MARIANA DOS SANTOS MACHADO - SP414772

AGRAVADO : CRISTIANO LEMES GARCIA
AGRAVADO : DANIEL LEMES GARCIA
AGRAVADO : GUILHERME LEMES GARCIA
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
MAURO ANTONIO BUENO CORSI - SP287890
JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

TERMO

A SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de outubro de 2024