AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2164029 - SP (2024/0304482-1)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES EM SO GHRESIDENCIAL - BERTIOGA
ADVOGADO	:	MARCELA ROQUE RIZZO DE CAMARGO - SP253360
AGRAVADO	:	CLAUDIO GREGO DA SILVA
ADVOGADOS	:	MATEUS FERREIRA FURIATO - SP272469 FERNANDO LESSA FERNANDES DOS SANTOS - SP378088
INTERES.	:	SO GH RESIDENCIAL

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESVINCULAÇÃO ASSOCIATIVA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS/COBRANÇAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de desvinculação associativa c/c declaratória de inexigibilidade de débitos/cobranças.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

3. 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.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA44761832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 04/12/2024 14:43:11
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: 1dfdc79f-934c-4a18-8854-41adad98baf3

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de dezembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA44761832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 04/12/2024 14:43:11
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: 1dfdc79f-934c-4a18-8854-41adad98baf3

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2164029 - SP (2024/0304482-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES EM SO GHRESIDENCIAL - BERTIOGA
ADVOGADO	:	MARCELA ROQUE RIZZO DE CAMARGO - SP253360
AGRAVADO	:	CLAUDIO GREGO DA SILVA
ADVOGADOS	:	MATEUS FERREIRA FURIATO - SP272469 FERNANDO LESSA FERNANDES DOS SANTOS - SP378088
INTERES.	:	SO GH RESIDENCIAL

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESVINCULAÇÃO ASSOCIATIVA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS/COBRANÇAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de desvinculação associativa c/c declaratória de inexigibilidade de débitos/cobranças.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

3. 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.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA44225760 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/10/2024 13:53:01
Código de Controle do Documento: dbfddfdd-a8bb-423b-acce-ed2d513024df

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto pela ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES EM SO GH RESIDENCIAL BERTIOGA em face da decisão monocrática que não conheceu do recurso especial que interpusera.

Ação: de desvinculação associativa c/c declaratória de inexigibilidade de débitos/cobranças, ajuizada por CLAUDIO GREGO DA SILVA em face da parte agravante.

Sentença: julgou procedentes os pedidos iniciais, confirmando a tutela antecipada para i) desvincular o autor do quadro associativo; ii) declarar a inexigibilidade da contribuição associativa a partir das referidas datas, determinando que a ré cesse a referida cobrança e; iii) condenar o réu ao pagamento de R$ 500,00 (quinhentos reais) devido à sua desobediência à tutela jurisdicional. No mais, julgou improcedentes os pedidos formulados pelo réu na reconvenção.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

> Associação. Taxa de manutenção. Ação de ajuizada visando à desvinculação do quadro associativo e a imediata interrupção do envio de boletos, cobranças, comunicações e exigência da prática/abstenção de atos que são próprios de associados. Sentença de procedência. Cerceamento de defesa não caracterizado. Prova oral pretendida era irrelevante ao julgamento do feito. Não verificada nenhuma das hipóteses previstas na tese firmada pelo STF, tema 492, que autorizam a cobrança da taxa em questão.
> Recurso desprovido.

Embargos de declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 36, parágrafo único, da Lei 6.766/79, argumentando, em síntese, que restou comprovado nos autos que o recorrido utilizava dos serviços da ora recorrente, ainda que não existisse o vínculo associativo formalmente escrito entre as partes.

Documento eletrônico VDA44225760 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/10/2024 13:53:01
Código de Controle do Documento: dbfddfdd-a8bb-423b-acce-ed2d513024df

Afirma, ainda, que “é legitima a cobrança de taxa de manutenção instituída por associação de moradores quando o comprador do imóvel tem ciência da existência da associação e anui com as cobranças da associação” (e-STJ fl. 398); que “a não contribuição com o rateio das despesas que beneficiam a propriedade do “inadimplente”, porquanto outras pessoas garantem a valorização de seu imóvel, bem como a segurança, limpeza e serviços básicos ofende a boa-fé coletiva”; que “a alegação simples do direito à livre associação de caráter pessoal não afasta a obrigatoriedade de contribuição nas despesas que se referem tipicamente à preservação do bem e do local onde é estabelecida a propriedade”; e que “não há qualquer parâmetro legal explicito de que o Recorrido pode se desassociar depois da alteração dada pela Lei 13465/2017, ao contrário, a alteração se dá justamente de que ao constar na normatização da Associação o dever do pagamento, este deve ser seguido pelo titular da propriedade” (e-STJ fl. 402).

Decisão monocrática: não conheceu do recurso especial interposto pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESVINCULAÇÃO ASSOCIATIVA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS/COBRANÇAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.
> 1. Ação de desvinculação associativa c/c declaratória de inexigibilidade de débitos/cobranças.
> 2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.
> 3. 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.
> 4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
> 5. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA44225760 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/10/2024 13:53:01
Código de Controle do Documento: dbfddfdd-a8bb-423b-acce-ed2d513024df

Embargos de declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, além de reprisar argumentos de mérito do recurso especial, o agravante defende a não incidência da Súmula 7/STJ à hipótese, bem como afirma que a pretensão recursal é se "pode um associado se dissociar, após o advento da Lei 13.465/2017" (e-STJ fl. 488).

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, conforme registrado na decisão agravada, de acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

Além disso, é pacífica a jurisprudência desta Corte Superior 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 1.439.163/SP, Segunda Seção, DJe de 22/5/2015).

Documento eletrônico VDA44225760 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/10/2024 13:53:01
Código de Controle do Documento: dbfddfdd-a8bb-423b-acce-ed2d513024df

No particular, o Tribunal de origem, com fulcro no acervo fático-probatório constante dos autos, concluiu que não foi verificada nenhuma das hipóteses autorizativas para a cobrança da taxa em questão.

Logo, rever a conclusão do TJ/SP, realmente implicaria em reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que incursão nesta seara implicaria ofensa à referida Súmula.

Outrossim, importa ressaltar que, a despeito das alegações ora aduzidas, como mencionado na decisão impugnada, a própria parte recorrente, ora agravante, citou que não existia vínculo associativo formalmente escrito entre as partes, o que corrobora a conclusão da Corte estadual.

Não há qualquer reparo, portanto, a ser feito na decisão agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA44225760 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/10/2024 13:53:01
Código de Controle do Documento: dbfddfdd-a8bb-423b-acce-ed2d513024df

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.164.029 / SP

Número Registro: 2024/0304482-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10009124620238260075

Sessão Virtual de 26/11/2024 a 02/12/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SO GH RESIDENCIAL
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES EM SO GHRESIDENCIAL - BERTIOGA
ADVOGADO : MARCELA ROQUE RIZZO DE CAMARGO - SP253360
RECORRIDO : CLAUDIO GREGO DA SILVA
ADVOGADOS : MATEUS FERREIRA FURIATO - SP272469
FERNANDO LESSA FERNANDES DOS SANTOS - SP378088

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES EM SO GHRESIDENCIAL - BERTIOGA
ADVOGADO : MARCELA ROQUE RIZZO DE CAMARGO - SP253360
AGRAVADO : CLAUDIO GREGO DA SILVA
ADVOGADOS : MATEUS FERREIRA FURIATO - SP272469
FERNANDO LESSA FERNANDES DOS SANTOS - SP378088
INTERES. : SO GH RESIDENCIAL

Documento eletrônico VDA44735805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/12/2024 11:25:19
Código de Controle do Documento: abc9e7e2-dddc-4893-8f63-e9dd2c17be61

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora."

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2024

Documento eletrônico VDA44735805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/12/2024 11:25:19
Código de Controle do Documento: abc9e7e2-dddc-4893-8f63-e9dd2c17be61