RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.609 - SP (2019/0031147-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	OSCAR DA CRUZ GUÍMARO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARIA DE SOUZA BARBEIRO GUIMARO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO GUÍMARO MENDES BARRETO - SP189039
		LEONARDO FRADE CARDOSO - SP205209
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA II
ADVOGADOS	:	ZENAIDE SILVEIRA SAVIO - SP123708
		ANA LUCIA THEOPHILO RIBEIRO DA SILVA - SP156888

EMENTA

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL QUE NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. RESP REPETITIVO N. 1.439.163/SP. TAXA QUE NÃO SE EQUIPARA A DESPESA CONDOMINIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO DO CARÁTER *PROPTER REM*. *REM*. NECESSIDADE DE REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO E DA SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Oscar da Cruz Guímaro - Espólio, representado por Maria de Souza Barbeiro Guímaro - Inventariante com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 299):

> Julgamento com turma ampliada (art. 942, do CPC). Caso peculiar que não autoriza observância do tema repetitivo 882. O empreendimento tem natureza de condomínio edilício (aquisição de partes ideais, com registro imobiliário), o que caracteriza obrigação *propter rem*. O devedor contribuiu por mais de três anos com as taxas, sendo inadmissível que interrompa o dever sem um causa justificável. O devedor é, portanto, associado. Sentença acertou ao acolher a cobrança. Não provimento.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 308-352), o recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, a violação aos arts. 5º, II, X e XX, da Constituição Federal; 12 da Lei n. 4.591/1964; 333, I, do CPC/1973; 1.336, I, do Código Civil.

Insurge-se, em suma, contra a conclusão do acórdão em manter a sentença

que julgou procedente a ação de cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias proposta por Associação Parque Residencial Damha II, ao considerar que, por ter o empreendimento natureza de condomínio edilício, há característica de obrigação *propter rem* e consequente dever de pagamento das despesas de manutenção incidentes.

Sustenta que o empreendimento não é condomínio edilício, tratando-se de condomínio irregular, loteamento gerido por uma associação. Argumenta que não existe cota condominial, mas sim taxa associativa.

Ressalta que a assertiva no sentido de que o loteamento é gerido por uma associação e que funciona com síndico é irrelevante e não justifica o afastamento da aplicação do tema repetitivo 882 do STJ.

Discorre sobre a inaplicabilidade da Lei de condomínios ao caso vertente, não havendo que se falar na tese de enriquecimento ilícito por serviços prestados sem ajuste prévio entre as partes interessadas.

Assevera que o falecido, Oscar da Cruz Guímaro, jamais anuiu com a cobrança da taxa associativa, não havendo firmado contrato ou manifestação expressa nesse sentido.

Afirma que a associação recorrida não é condomínio disciplinado pela Lei n. 4.591/1964, sendo loteamento regido pela Lei N. 6.766/1979.

Impugna o fato de ter havido o pagamento espontâneo das contribuições, aduzindo que o ônus da prova é da recorrida.

Assinala que o STJ "assentou a impossibilidade da cobrança de taxas de manutenção/contribuição por parte de associação de moradores quando não houvesse anuência por parte dos adquirentes" (e-STJ, fl. 329), como é o caso dos autos.

Salienta que "a taxa de associação é obrigação pessoal, já que para o surgimento da obrigação de seu pagamento é necessário ato de manifestação de vontade do morador em se associar, e não *propter rem*" (e-STJ, fl. 347).

Pondera que os valores descritos na memória de cálculo contêm valores abusivos e superiores aos devidos, como juros e correção aplicados de maneira equivocada. Alternativamente, na hipótese de manutenção da condenação ao pagamento

das taxas associativas, pugna pela aplicação dos juros a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. Assere que a multa cobrada é abusiva e ilegal, por não se tratar de obrigação positiva e líquida. Defende que a multa, quando devida, deve ser aplicada sobre o valor principal, e não sobre o valor atualizado da dívida.

Aponta a necessidade de se observar o REsp. 1.280.871/SP, julgado sob a égide dos recursos especiais repetitivos, o qual firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (e-STJ, fl. 351), reiterando que a hipótese dos autos cuida de loteamento e respectiva associação de moradores, inexistindo, assim, caráter compulsório para a contribuição (e-STJ, fl. 352).

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 404-419 (e-STJ).

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ, fls. 420-422).

Brevemente relatado, decido.

Concernente à matéria constitucional, é cediço que o recurso especial não é a via própria para o desate da controvérsia, porquanto a análise de matéria constitucional não é de competência desta Corte, mas, sim, do Supremo Tribunal Federal, por expressa determinação da Carta Magna. Inviável, assim, o exame de ofensa aos dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada à Corte Suprema.

Com efeito, a Segunda Seção desta Casa, sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento do Recurso Especial n. 1.439.163/SP, realizado em 11/3/2015, 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".

A propósito, confira-se a ementa do respectivo julgado:

> 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 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado Na mesma linha de entendimento, seguem os demais precedentes deste Tribunal (sem grifo no original):
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU.
1. O reconhecimento de repercussão geral pelo STF, não enseja, automaticamente, o sobrestamento de recurso especial. Precedentes.
2. A Segunda Seção do STJ, em sede de recurso repetitivo, pacificou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015) 3. Agravo regimental não provido.
(AgInt no REsp 1346015/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 23/08/2016)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA COM BASE EM ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.
1. Consoante pacífica jurisprudência desta Corte, é possível a mitigação dos requisitos formais de admissibilidade do recurso especial diante da constatação de divergência jurisprudencial notória (EDcl no AgRg no REsp nº 1.356.554/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 22/5/2014).
2. A Segunda Seção desta Corte possui o entendimento de que as taxas de manutenção ou melhoria, criadas por associações de moradores, não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram (REsp nº 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, DJe 22/5/2015).
3. Não há que se falar em enriquecimento ilícito do recorrido porque a existência de associação, congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional, não possui o caráter de condomínio, pelo que, não é possível exigir de quem não seja associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria (AgRg no AREsp nº 525.705/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 25/5/2015).
4. Agravo regimental não provido.
(AgRg no REsp 1522083/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO,

> TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016)

Outrossim, como as taxas de manutenção das associações de moradores não se equivalem às despesas de condomínio, não possuem caráter *propter rem*, consoante firmado no seguinte acórdão do STJ:

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. FORO COMPETENTE. DOMICÍLIO DO RÉU. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, as taxas de manutenção cobradas por Associação de Moradores não podem ser equiparadas a despesas condominiais, não ostentando a dívida natureza propter rem. Precedentes.
> 2. Ante a natureza pessoal da dívida pleiteada, o foro competente para o ajuizamento da ação de cobrança é o do domicílio do réu, nos termos do art. 94 do Código de Processo Civil. Precedentes.
> 3. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no REsp 1505099/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 25/11/2015) em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

No caso concreto, o Tribunal estadual entendeu como devidas as despesas cobradas pela associação de moradores, ora recorrida, consignando que o empreendimento tem natureza de condomínio edilício, ressaltando, ainda, o fato de o devedor ter contribuído por mais de 3 (três) anos com as taxas.

É o que se infere dos seguintes excertos do aresto combatido (e-STJ, fls. 299-300):

> O falecido adquiriu dois lotes de loteamento fechado e nos registros constam que adquiram parte ideal de empreendimento (fls. 34/35).
> Trata-se, pois, de condomínio e não de terrenos abertos e que foram fechados para permitir administração por terceiros. Os lotes estão agrupados e há uma administradora que atua como síndica para administrar e atender as exigências dos moradores, o que exclui a possibilidade de recusa no pagamento das taxas respectivas. A natureza jurídica do empreendimento é idêntica ao do condomínio edilício e, por isso, a contribuição é obrigatória e não facultativa.
> Outra situação que impressiona. O falecido pagava regularmente as taxas. Na contestação negou que tenha se associado, o que fez com que a recorrida juntasse inúmeros documentos provando os pagamentos anteriores. Não conseguiu o Espólio impugnar a eficácia dessa prova, sendo que o nobre Relator afirma que essa situação não é vinculativa, constituindo “mera liberalidade”.
> Respeitado o ponto de vista, outra deverá ser a interpretação. A

> jurisprudência do STJ é bem clara: somente estão liberados das taxas apenas os proprietários que não se associam. Como se prova a inclusão no grupo? Por todos os meios legais (prova lícita), sendo que o fato de pagar as parcelas durante anos (mais de três) evidencia o ânimo de integração e não liberalidade.
> A exigibilidade no caso decorre de dois fatores que justificam não aplicar o tema repetitivo 882.

Importante registrar que, ainda que se trate de loteamento fechado, a jurisprudência desta Casa assevera pela aplicação do entendimento consignado no REsp repetitivo n. 1.439.163/SP, consoante sua ementa já transcrita alhures.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp 1.439.163/SP, sob o rito do recurso repetitivo representativo da controvérsia, firmou tese no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015).
> 2. No caso, depreende-se da moldura fática do v. acórdão recorrido que não há prova de que o agravado seja associado da recorrida, tampouco de que aquele teria aderido ao ato que instituiu o encargo.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgRg no REsp 1229492/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 29/11/2016)

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRIBUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. NÃO IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 182/STJ. IMPROVIMENTO.
> 1.- "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo" (2ª Seção, EREsp n. 444.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006).
> 2.- Nas razões do agravo regimental, devem ser expressamente impugnados os fundamentos lançados na decisão agravada. Incidência da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça.
> 3.- Agravo Regimental improvido.
> (AgRg no REsp 1393031/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 03/12/2013)

Assim, deve ser repelida a cobrança deduzida na petição inicial, julgando-se extinta a ação, ante a inexigibilidade dos débitos em relação à recorrente.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar extinta a ação proposta por ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA II, sem resolução do mérito, conforme o art. 485, VI, do CPC/2015, dada a ilegitimidade passiva da recorrente.

A parte autora arcará com as custas judiciais e os honorários sucumbenciais, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, em observância ao disposto no art. 85, § 4º, III, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator