RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.228 - SP (2019/0059523-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	LAURA SCALABRELLI
ADVOGADOS	:	FLÁVIO HENRIQUE DA CUNHA LEITE - SP208376 JULIANA DE ARCHANGELO - SP392964
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SITIOS E RECREIOS TERRAS DO ALAMBARI
ADVOGADO	:	JEFFERSON MORAIS DOS SANTOS - SP190231

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO IRREGULAR. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESCABIMENTO. MORADOR NÃO ASSOCIADO. TEMA 882/STJ.
RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por LAURA SCALABRELLI em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *AÇÃO DE COBRANÇA - Loteamento – Associação de moradores - Rateio de despesas de conservação e manutenção – Inexigibilidade da obrigação de se associar – Recurso Especial Repetitivo no. 1.280.871 do C. STJ – Liberdade de associação que prevalece sobre eventual enriquecimento sem causa dos não associados – Cobrança, no entanto, que no caso concreto independente da prévia associação – Contrato padrão de aquisição do imóvel do qual consta expressamente a obrigação da adquirente de arcar com as despesas relativas aos serviços de limpeza, fiscalização e guarda do empreendimento - Hipótese distinta daquela prevista no recurso especial repetitivo – Despesas realizadas em benefício dos titulares de lotes – Obrigação decorrente do contrato de aquisição do imóvel, e não de associação da adquirente - Recurso desprovido.* (fl. 254)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 268/72).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 421 e 423 do Código Civil, sob o argumento de que não seria válida cláusula contratual que obrigasse o adquirente de unidade imobiliária a se associar. Aduziu divergência jurisprudencial.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial merece ser provido.

Este Corte Superior possui entendimento consolidado pelo rito dos recursos especiais repetitivos no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores são inexigíveis contra os moradores não associados.

Confira-se a ementa do acórdão paradigma dessa tese:

> *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 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 22/05/2015, rito do art. 543-C do CPC, Tema 882/STJ)**

No caso dos autos, a parte autora da demanda é uma associação de moradores que não comprovou a adesão da parte demanda a seu estatuto.

O Tribunal de origem entendeu que a cobrança teria por fundamento norma contratual pactuada por ocasião da aquisição do lote.

A referida norma contratual, segundo a exegese do Tribunal de origem, obrigava os adquirentes a pagar taxa de manutenção à empresa imobiliária que promoveu o loteamento ou a quem viesse a administrar o imóvel.

No que tange à primeira hipótese prevista na cláusula contratual, o entendimento do Tribunal de origem encontraria amparo na jurisprudência desta Corte Superior (caso da Administradora Jd. Acapulco), se bem que a nova previsão legal de "condomínio de lotes" (art. 1358-A do Código Civil) pode conferir outros contornos até mesmo a casos análogos ao do Jd. Acapulco.

Ocorre, porém, que o Tribunal de origem fundamentou o acórdão na segunda hipótese da cláusula contratual, em que o adquirente estaria obrigado a pagar taxa de manutenção "a quem viesse a administrar o imóvel".

Essa hipótese contratual não guarda semelhança com o caso Jd. Acapulco.

Aplica-se então a regra geral do Código Civil, que assegura ao adquirente de unidade imobiliária o acesso à via pública.

Confira-se:

> **Art. 1.331**. *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*
> .....
> *§ 4º. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.*

No mesmo sentido o art. 2º da Lei 6.766/1979:

> **Art. 2º**. *O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.*
> .....
> *§ 4º.* ***Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica*** *cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*
> *§ 5º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas*

> *pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e* ***vias de circulação****.*

Com se depreende dessas normas, o adquirente de um lote não pode ser privado de acesso à via pública, ou submetido a pagamento de taxa para esse fim, o que não impede, contudo, que seja privado dos demais serviços prestados pela associação que administra o loteamento, caso opte por não se associar, como ocorreu nos presentes autos.

Destarte, o recuso especial merece ser provido para se julgar improcedente o pedido de cobrança.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso V, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para julgar improcedente o pedido de cobrança.

Custas e honorários advocatícios pela parte autora da demanda, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator