

RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.211 - DF (2019/0131458-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ANA CAROLINA GIMENEZ DE LIMA
ADVOGADOS : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
ANA CAROLINA GRAÇA SOUTO - DF022744
RECORRIDO : CONDOMINIO DA CHACARA 191/1B DO SETOR
HABITACIONAL VICENTE PIRES
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GRAÇA SOUTO - DF022744
JORDANA MARQUES - DF036559
RAFAELA BRITO SILVA - DF044738

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL QUE NÃO SE ASSOCIOU EXPRESSAMENTE. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. RESPS REPETITIVOS N. 1.280.871/SP E N. 1.439.163/SP. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO QUE SE PERFAZ. RECURSO PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Ana Carolina Gimenez de Lima contra o acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Compulsando os autos, verifica-se que foi julgada procedente a ação de cobrança ajuizada pelo condomínio ora recorrido em desfavor da ora recorrente para condená-la ao pagamento dos débitos discriminados na planilha juntada aos autos.

Inconformada, a ré interpôs apelação, que foi desprovida pela Primeira Turma Cível do Tribunal local, consoante se depreende do acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 335-338):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. NATUREZA JURÍDICA. CONDOMÍNIO DE FATO OU ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EQUIPARAÇÃO À SOCIEDADE DESPERSONALIZADA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. VIABILIDADE. CONDIÇÃO. ADESÃO DO TITULAR DE UNIDADE AUTÔNOMA OU ANUÊNCIA COM A COBRANÇA (RESP nº 1.280.871 - SP). ANUÊNCIA DO TITULAR. ADESÃO E AUTORIZAÇÃO TÁCITAS PATENTEADAS. FRAÇÃO CEDIDA À ATUAL

DETENTORA. TRANSMISSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL. NOVA ADESÃO. DESNECESSIDADE. GÊNESE DA OBRIGAÇÃO EVIDENCIADA. INADIMPLÊNCIA. TITULAR DE FRAÇÃO AUTÔNOMA. ASSIMILAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA ORIGINALMENTE FIXADA. SENTENÇA E APELOS FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (NCPC, ART. 85, §§ 1º, 2º e 11).

1. Os "condomínios irregulares" redundaram na germinação de efeitos e conflitos que, ante sua relevância e alcance social, não podiam ficar à míngua de modulação judicial, ensejando a inexorabilidade dos fatos e a missão confiada ao Judiciário de resolver os conflitos sociais a suplantação do formalismo e que passassem a merecer o mesmo tratamento dispensado às sociedades despersonalizadas, culminando com o reconhecimento de que, ostentando a qualidade de condomínios de fato e/ou associação de moradores, estão revestido de legitimidade para promoverem a cobrança de taxas de manutenção ainda que o ato através do qual foram constituídos não esteja inscrito no fólio registral por se qualificarem como loteamento irregular.

2. A origem e destinação da entidade criada sobrepujam a denominação que lhe fora conferida como parâmetro para delimitação da sua natureza jurídica, resultando que, conquanto não tenha sido formal e legalmente constituída, se efetivamente está destinado à administração das áreas comuns compreendidas no loteamento e fomento de serviços aos detentores das unidades que o integram de forma indistinta, essas inferências determinam que lhe seja conferida a natureza de condomínio de fato, que, desprovido de regular constituição, merece ser tratado como sociedade despersonalizada.

3. Conquanto não se lhe afigurando viável ser dispensável o mesmo tratamento conferido ao condomínio regularmente constituído, ao qual é resguardado o direito de exigir de todos os titulares das unidades que os integra o pagamento das taxas legitimamente aprovadas em assembleia, independentemente de qualquer manifestação ou adesão, porquanto deriva a obrigação da lei, germinando em face da coisa detida em condomínio (CC, art. 1.336; Lei nº 4.591/64, arts. 7º e 8º), a cobrança de taxas pelo condomínio de fato e/ou associação de moradores dos titulares das unidades que o integram, guardando subserviência ao fato de que somente a lei e o contrato são fontes de obrigação, é condicionada à adesão dos titulares ao quadro de associados ou de anuência com a cobrança, conforme firmado pela Corte Superior em sede de julgamento realizado sob o formato dos recursos repetitivos (REsp nº 1.280.871).

4. Assimilando que efetivamente é detentora de unidade autônoma situada no perímetro do loteamento do qual germinara o condomínio de fato ou associação de moradores por ser cessionária dos direitos possessórios relativos ao imóvel cedido, compreendido no perímetro do condomínio irregular, o fato de o cedente ter aderido previamente ao quadro de associados torna prescindível nova manifestação advinda da cessionária como pressuposto para sua responsabilização pelas taxas geradas pelos serviços fomentados, tornando inviável, por implicar

postura contraditória, que é repugnada pelo direito - *nervo potest venire contra faculum proprium* ventilar que não aderira ao quadro de associados nem anuíra com a cobrança, tornando-a imune ao pagamento das prestações, por não ter manifestado adesão ao assumir a condição de titular dos direitos cedidos.

5. Derivando a obrigação condominial da convenção do condomínio, instrumento escrito confeccionado sob a forma pública ou particular, está sujeita ao prazo prescricional quinquenal por se emoldurar na definição do artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, ilidindo a incidência na espécie da regra genérica aplicável às pretensões pessoais que não encontram modulação específica, ressalvadas as parcelas germinadas na vigência da regulação codificada derogada, pois não contemplava prazo casuístico, ensejando que a pretensão de cobrança de obrigações condominiais, encerrando obrigação pessoal, se sujeitasse ao prazo vintenário genérico destinado às ações pessoais, devendo essa regulação ser aplicada às taxas derivadas de condomínio de fato e/ou associação de moradores.

6. A argumentação desenvolvida não confronta a tese jurídica firmada pela Corte Superior em sede de julgamento realizado sob o formato dos recursos repetitivos - RESP nº 1.439.163/SP -, com ela se conformando, porquanto enquadrada a situação de fato no enunciado diante da situação de fato delineada no caso concreto com assunção da associada da posição de detentora dos titulares inerentes à unidade na qual reside, ensejando adesão ao quadro de associados do condomínio de fato/associação de moradores, implicando a certeza de que a tese firmada fora aplicada ao caso concreto mediante as técnicas do *distinguishing* ou do *overruling*.

7. Editada a sentença e aviado o apelo sob a égide da nova codificação processual civil, o desprovimento do recurso implica a majoração dos honorários advocatícios originalmente imputados à parte recorrente, porquanto o novo estatuto processual contemplara o instituto dos honorários sucumbenciais recursais, devendo a majoração ser levada a efeito mediante ponderação dos serviços executados na fase recursal pelos patronos da parte exitosa e guardar observância à limitação da verba honorária estabelecida para a fase de conhecimento (NCPC, arts. 85, §§ 2º e 11).

8. Recurso conhecida e desprovido. Honorários advocatícios majorados. Maioria. Julgamento realizado na forma do artigo 942 do CPC, com quórum qualificado.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, interposto com amparo nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, a recorrente alega a existência de divergência jurisprudencial e de afronta aos arts. 53, *caput* e parágrafo único; e 884 do Código Civil; e 373, I, do CPC/2015.

Defende, em síntese, ser incabível a cobrança das taxas de manutenção de não associado, não podendo se admitir adesão ou anuências tácitas.

Contrarrazões apresentadas às fls. 590-608 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Com efeito, a jurisprudência desta Casa, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e 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".

A propósito, confira-se a ementa dos respectivos julgados:

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.

No mesmo sentido, 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)

No caso, o TJDF, contrariando a jurisprudência pacífica desta Casa, manteve a sentença sob o fundamento de que, "a apelante, adquirindo os direitos e obrigações derivados da fração que detém, evidentemente assentira com a adesão anteriormente manifestada pelo cessionário, legitimando sua inserção no rol dos associados [...]. Nesse contexto, afigura-se dispensável a manifestação de nova anuência" (e-STJ, fl. 631).

Contudo, não há como subsistir a obrigação reconhecida pelo Tribunal de origem, na hipótese, haja vista a ausência de manifestação expressa da recorrente da intenção de associar-se ao demandado, não havendo que se falar, inclusive, em preponderância do princípio legal da vedação ao enriquecimento sem causa em

detrimento do preceito constitucional da liberdade de associação, sob pena de esvaziar-se a finalidade desta garantia constitucional, razão pela qual deve ser julgado improcedente o pedido.

A fim de corroborar tal conclusão, transcrevo o trecho do voto proferido pelo relator para o acórdão Ministro Marco Buzzi, no REsp repetitivo n. 1.280.871/SP, citado alhures (sem grifo no original):

E, no caso em testilha, a concepção da aceitação tácita ou da preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, acaba por esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o Pretório Excelso no julgamento do RE n.º 432.106/RJ, encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI n.º 745.831/SP, rei. Min. DIAS TOFFOLI. DJ 29/11/2011).

A associação de moradores é mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Assim, cumprindo a função uniformizadora desta Corte Superior, ambas as Turmas julgadoras integrantes da Eg. Segunda Seção têm sido uníssonas ao reiterar o posicionamento firmado a partir do julgamento do EREsp n.º 444.931/SP no sentido de que 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, em observância ao princípio da liberdade de associação (art. 5.º, inc. XX, da CF/88).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido formulado na petição inicial.

Condeno o autor, ora recorrido, ao pagamento das custas processuais e dos honorários sucumbenciais, os quais fixo no percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Publique-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator