RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.999 - SP (2019/0153162-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	MARILDA RIOS
ADVOGADO	:	AUGUSTO SÉRGIO CRUZ DE TOLEDO - SP111830
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS
OUTRO NOME	:	SOCIEDADE DE AMIGOS DO VALE DAS LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por MARILDA RIOS, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíenas "a", "b" e "c", da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo Tribunal do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 212/217, e-STJ):

> CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA - Ação de cobrança proposta por associação de moradores - Imóvel situado em área abrangida pelos serviços da autora - Sujeito passivo da obrigação não integrante da associação - Recusa ao pagamento fundada na ausência de prova da prestação de serviços - Sentença de procedência - Preliminar de não conhecimento do recurso afastada - Dever dos beneficiados de participar do pagamento das despesas - Princípio que veda o enriquecimento sem causa - Apelação desprovida.

Opostos embargos de declaração, foram estes rejeitados, nos termos do aresto de fls. 228/232 (e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 325/342, e-STJ) a recorrente aponta, além de dissenso pretoriano, ofensa aos artigos 1.331, 1.332, 1.333, 1334, I do CC/02; 17, da Lei 6.766/79; 3º e 8º, da Lei 4.591/64.

Sustenta, em síntese, que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

Contrarrazões às fls. 325/342 (e-STJ) e, após juízo positivo de admissibilidade (fls. 469/470, e-STJ), os autos ascenderam a esta Corte Superior de Justiça.

É o relatório.

Decido.

O inconformismo **merece** prosperar.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial pacificado por esta Corte Superior de Justiça, em loteamentos administrados por associações de moradores, apenas a anuência do morador pode obrigá-lo ao pagamento da contribuição associativa, seja por meio da celebração de contrato, seja por meio da adesão à entidade.

A propósito:

> 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 em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA. IMPOSIÇÃO A NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE. LEI MUNICIPAL. SÚMULA N. 280/STF.
1. Nos termos da jurisprudência sedimentada do Superior Tribunal de Justiça, "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).
2. Não cabe, em recurso especial, examinar suposta ofensa a dispositivo de lei municipal (Súmula n. 280/STF).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1478450/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2018, DJe 24/08/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.. 1. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO STF. DESNECESSIDADE, EM REGRA, DE SOBRESTAMENTO DOS FEITOS EM CURSO NESTA CORTE. 2. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS E DAS PROVAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ AFASTADA. 3. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO 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. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. O reconhecimento de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal não impõe, em regra, o sobrestamento dos processos em curso no Superior Tribunal de Justiça, mormente quando já sedimentada a matéria pelo regramento do recurso repetitivo, nesta instância superior. Precedente.
2. A revaloração jurídica dos fatos e das provas delineados no acórdão recorrido é admitida no âmbito do recurso especial e possui condão de afastar a incidência da Súmula 7/STJ.
3. 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 n. 1.280.871/SP, fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que

> a elas não anuíram".
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1692185/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018)

2. No caso dos autos, ao negar provimento à apelação da ora insurgente, assim se pronunciou a Corte de origem (fls. 215/216, e-STJ):

> Os elementos de prova oriundos dos documentos que acompanham a peça inaugural revelam que a associação de moradores que propõe a presente ação de cobrança tem existência legal, tendo seu objetivo social voltado especificamente a administrar o loteamento onde está situada a propriedade da apelante, bem como a prestar serviços à coletividade habitante e proprietária (fls. 21/43).
>
> As circunstâncias acima, somadas à de que a autora comprovou a prestação dos serviços de segurança, manutenção e coleta de lixo (fls. 63/77), caracterizam a existência de relação jurídica entre as partes a autorizar a postulante a cobrar da demandada a parte que a esta cabe no rateio, ficando, por conseguinte, desprovida de razão a afirmação no sentido de que a ré não está obrigada a isso, ou mesmo de que a autora não teria legitimidade para tanto.
>
> O imóvel sobre o qual recai o pedido de cobrança está localizado dentro da área abrangida pelos serviços prestados pela autora, o que torna razoável presumir que esteja recebendo os benefícios oriundos dos serviços por ela prestados. Tais benefícios se estendem, por óbvio, ao patrimônio pessoal da ré, a quem afeta diretamente a valorização do imóvel.
>
> É evidente que a ré, assim como qualquer outro cidadão brasileiro, não está obrigada e nem pode ser submetida ao constrangimento de ter que integrar uma associação de moradores, como o é a autora. Não menos evidente é também que a ela não é moral e juridicamente possível utilizar os serviços da autora sem arcar com a contraprestação pecuniária, ainda que não tenha sido formalizado algum tipo de contrato entre ambas, pois não há como negar, de outro lado, que a resistência da ré em solver as taxas de manutenção e as despesas conspira contra os princípios de que se deve dar a cada um o que é seu e de que a ninguém é lícito obter enriquecimento sem causa em desfavor de outrem.

Nestes termos, ante o descompasso existente entre o entendimento adotado pelo Tribunal *a quo* e a orientação jurisprudencial consolidada por esta Colenda Corte sobre a matéria, é de rigor o provimento do apelo especial.

Cumprindo a zelosa e constitucional função uniformizadora desta Corte Superior, deve no presente caso ser reafirmado o posicionamento deliberado a partir do julgamento do **REsp n.º 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP**, **representativos de controvérsia**, **sob pena manifesta de enfraquecimento do instituto dos recursos repetitivos**, 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.

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a Súmula 568/STJ, **dou provimento** ao recurso especial, para, em observância à jurisprudência deste

Superior Tribunal de Justiça, julgar improcedente a ação de cobrança, invertendo-se, por conseguinte, os ônus sucumbenciais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator