RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.714 - SP (2019/0031521-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO PARQUE PAULISTANO
ADVOGADO	:	RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO E OUTRO(S) - SP207346
RECORRIDO	:	MARISA MOTA MESSIAS
ADVOGADO	:	TIAGO EGIDIO GUERRA E OUTRO(S) - SP310526

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por ASSOCIAÇÃOO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO PARQUE PAULISTANO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 490/495, e-STJ):

> AÇÃO DE COBRANÇA. Taxa de associação. Sentença de procedência, condenando a ré a pagar à autora os valores das parcelas vencidas, bem como as vincendas, referentes à associação, com os consectários legais.
> Apela a ré alegando ter requerido a desfiliação à associação, incabível a cobrança; não pode ser obrigada a arcar com despesa para qual não dá causa nem concorda.
> Cabimento. Obrigação de pagar. Inexistência. Ausente comprovação da presença de cláusula convencional quando da instituição do loteamento, impondo com efeitos "*erga omnes*" a obrigação aos proprietários de responder por despesas de conservação e manutenção do loteamento em favor da associação de moradores. Autora requereu a desfiliação, sendo seu direito não manter-se compulsoriamente filiada, quando não mais deseja.
> Recurso provido, para julgar improcedente a demanda.

Opostos embargos de declaração (fls. 276/280, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 775/776, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 588/597, e-STJ), a recorrente aponta, além de dissenso pretoriano, ofensa aos arts. 1.022, I e II, do CPC/15; 2º, § 8º e 36-A, da Lei 6.766/79.

Defende, de início, a necessidade de suspensão do processamento da presente demanda, ante o reconhecimento de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE 695.911/SP.

Assevera, por outro lado, que apesar de instada, teria a Corte de origem deixado de se pronunciar acerca da existência de contrato padrão, devidamente registrado, o qual obriga os adquirentes a cotizarem as despesas realizadas com a conservação e manutenção do imóvel. De igual sorte, assevera ter o Tribunal *a quo* deixado de analisar documento que comprovaria a condição de associada da parte ora recorrida.

Sustenta que apesar do entendimento firmado pela Corte de origem, *"independentemente do proprietário ter anuído com os serviços ou aderido à*

associação, sendo titular de imóvel localizado em loteamento fechado autorizado pelo Poder Público, fica obrigado a concorrer com as despesas" (fl. 593, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 792/801 (e-STJ) e, após juízo positivo de admissibilidade (fls. 804/806, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

O inconformismo **não merece** prosperar.

1. A controvérsia limita-se à possibilidade de cobrança de taxa de associação de morador não associado.

2. De início, afasto a necessidade de sobrestamento do feito, em razão de reconhecimento de repercussão geral pela Suprema Corte, ante a ausência de determinação para tanto, associada à existência de tese sedimentada neste Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria.

Neste sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE COBRANÇA.** LOTEAMENTO. **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO PELOS SERVIÇOS DE BENFEITORIAS E MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS PRESTADOS PELA AUTORA NO LOTEAMENTO.** AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO ASSOCIATIVO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.
> **1. "A jurisprudência desta Corte entende que o reconhecimento de repercussão geral não enseja o sobrestamento de recurso especial em trâmite perante o STJ, tendo em vista que não há decisão pelo Supremo Tribunal Federal determinando a suspensão de todos os processos que tratam do mesmo assunto" (AgRg no AREsp 675.318/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/08/2017, DJe de 04/09/2017).**
> **2. A Segunda Seção desta Corte Superior, sob o rito do julgamento dos recursos repetitivos, pacificou entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsps 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, Rel. p/ acórdão Ministro MARCO BUZZI, julgados em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015).**
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1305734/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018)

> 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)

3. Em que pesem os argumentos deduzidos pela insurgente, razão não lhe assiste quanto à apontada violação do artigo 1.022 do CPC/2015, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia. (**Precedentes**: **AgRg no Ag 1.402.701/RS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 06.09.2011; **REsp 1.264.044/RS**, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 08.09.2011; **AgRg nos EDcl no Ag 1.304.733/RS**, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23.08.2011, DJe 31.08.2011; **AgRg no REsp 1.245.079/MG**, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 16.08.2011, DJe 19.08.2011; e **AgRg no Ag 1.407.760/RJ**, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 09.08.2011, DJe 22.08.2011).

Destaque-se, por oportuno, que a matéria apontada como omitida - existência de contrato, devidamente registrado, o qual obriga os adquirentes a cotizarem as despesas realizadas com a conservação e manutenção do imóvel e de documento que comprovaria a condição de associada da parte ora recorrida - foi objeto de expressa manifestação pela Corte local, consoante denotam os seguintes excertos do acórdão recorrido (fls. 491/492, e-STJ):

> A propriedade de lote não se afigura como circunstância suficiente para determinar a obrigação de contribuir com a associação ré.
>
> Inexiste a figura de obrigação “propter rem”. Para tanto haveria necessidade de cláusula convencional quando da instituição do loteamento, constante em escritura pública e averbada no cartório imobiliário, inserida especificamente na matrícula, o que não se afigura na hipótese vertente, de modo que descabe exigir com efeitos “erga omnes” o dever de pagar pelo serviço realizado.
>
> A relação é de caráter obrigacional e depende da vontade expressada pelo adquirente ou compromissário comprador em se associar.
>
> No caso vertente, embora registrado o compromisso de compra e

> venda com cláusula associativa no registro competente, e ter a autora, uma vez se filiado a associação, carece ao loteamento a imposição com efeito erga omnes na matrícula individualizada do imóvel, razão pela qual é possível a autora desfiliar-se quando assim preferir.
>
> Ausente a instituição de condomínio horizontal assemelhado ao edilício.
>
> Não parece plausível impor dever jurídico a quem não seria obrigado a se associar ou manter-se associado, criando limitação ao direito de propriedade, sem base em disposição legal ou mesmo contratual quando da formação do loteamento.
>
> Enfim, a cobrança encontra-se desprovida de justa causa para sua imputação.

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em nulidade do aresto hostilizado.

4. Sustenta a Associação recorrente, em suma, que a obrigação objeto da presente demanda decorreria da propriedade de imóvel localizado em loteamento fechado, autorizado pelo Poder Público, independentemente da anuência de seu respectivo proprietário.

Todavia, segundo o entendimento jurisprudencial consolidado nesta 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)

No caso dos autos, estando o entendimento adotado pela Corte de origem em conformidade com a orientação jurisprudencial firmada por este Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, é de rigor a incidência do enunciado contido na Súmula 83/STJ.

Reafirma-se, por oportuno, o posicionamento deliberado a partir do julgamento do **REsp n.º 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP**, **representativos de controvérsia**, 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.

5. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a Súmula 568/STJ, **nego provimento ao recurso especial** e, com base no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) o valor dos honorários sucumbenciais fixados pelo Tribunal de origem, em favor da parte ora recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator