



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

RECURSO ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO

TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA

Nº 70079235164

COMARCA DE GRAVATAÍ

(Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS E  
MORADORES VALE VILLE

RECORRENTE

DAIANE MACHADO SIMAO GASPAR

RECORRIDO

EVERTON GASPAR

RECORRIDO

Vistos.

I. Adoto o relatório já elaborado nos autos, nos seguintes termos

(fls. 215/216):

*"[...] Trata-se de recursos especial e extraordinário interpostos por*

***ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES VALE VILLE em face do***

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*acórdão proferido pela 11ª Câmara Cível deste Tribunal, fls. 127-130, assim ementado:*

***APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. ASSOCIAÇÃO CIVIL. RÉU QUE NÃO INTEGRA DOS QUADROS DA PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE SER COMPELIDO AO PAGAMENTO DE "CUSTO DE MANUTENÇÃO" DE BENS PÚBLICOS.***

*A realização de prova oral é desnecessária ao deslinde do feito, pois os limites da controvérsia são exclusivamente de direito.*

*Se o autor não integra, por ato de deliberada vontade, determinada associação civil, não pode ser compelido ao pagamento de valores que têm por escopo manter a entidade ou são empregados para fim designado pela vontade dos associados*

*Pretensão que subverte os conceitos de associação e condomínio, bem como colide frontalmente as garantias constitucionais atinentes à liberdade de associação e impossibilidade de se compelir alguém a fazer algo que não esteja previsto em lei.*

***AGRAVO RETIDO E APELO DESPROVIDOS.***

***(N. 70075075655)***

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*Opostos embargos de declaração, restaram desacolhidos, fls. 141-143.*

*No recurso especial, fundado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, a recorrente insurgiu-se contra a manutenção do julgamento de improcedência da demanda proposta. Salientou a condição de associados dos recorridos. Discorreu sobre a vedação do enriquecimento sem causa. Afirmou que o esforço financeiro dos demais associados valoriza o patrimônio dos recorridos. Defendeu, em caso de manutenção do julgamento, a necessidade de redimensionamento da verba honorária. Consignou que o valor da condenação ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais deve ser limitado a 20% do valor da causa. Apontou contrariedade aos seguintes dispositivos: artigo 36-A e parágrafo único, da Lei nº 6.766/79; artigo 884, do Código Civil; artigo 85, §11, do CPC/15. Invocou dissídio jurisprudencial.*

*No recurso extraordinário, fundado no artigo 102, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, a recorrente reiterou as mesmas alegações deduzidas no recurso especial. Consignou a existência de repercussão geral da*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*matéria deduzida no recurso. Pugnou pela reforma da decisão, a fim de que os recorridos sejam compelidos a realizar o pagamento das taxas de manutenção da associação, cujo único objetivo é realizar melhorias no bairro em que instalada. Acrescentou que "o esforço financeiro dos demais associados não pode ser revertido em benefício direto aos recorridos, que se negam a contribuir com a autora". Referiu violação aos artigos 3º, I, 5º, II, e XX, da Constituição Federal.*

*Apresentadas as contrarrazões, vieram os autos a esta Vice-Presidência para exame de admissibilidade. [...]*

*Acrescento que, em decisão de admissibilidade recursal, foi determinado o sobrestamento dos autos, em razão do TEMA 492/STF – RE 695.911/SP (fl. 213).*

*Julgado o referido Tema, vieram os autos para novo exame de admissibilidade recursal. [...]"*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

Encaminhados os autos à Câmara Julgadora, para exame da possibilidade de reapreciação da matéria em razão do Tema 492/STF, o desprovimento da apelação cível restou mantida, consoante a seguinte ementa (fl. 219):

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA POR PARTE DE ASSOCIAÇÃO DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO EM RECURSO PARADIGMA JULGADO NO RITO DO ART. 1.036, DO CPC, PELO STF (RE N.º 695.911/SP). TEMA 492 DO STF. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. OBSERVÂNCIA DO MARCO TEMPORAL DA LEI 13.465/2017. HIPÓTESE EM QUE A COBRANÇA DOS AUTOS NÃO SE REFERE A PERÍODO POSTERIOR À LEI 13.465/17, BEM COMO NÃO HÁ ANTERIOR LEI MUNICIPAL QUE DISCIPLINE A QUESTÃO – COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. COBRANÇAS VINCENDAS QUE, DE IGUAL FORMA, NÃO PODEM SER CONSIDERADAS DEVIDAS, HAJA VISTA A AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE OS DEMANDADOS TENHAM ADERIDO**

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

**AO ATO CONSTITUTIVO DA ASSOCIAÇÃO. MANTIDO O  
IMPROVIMENTO DO APELO.  
NEGARAM PROVIMENTO AO APELO, EM JUÍZO DE  
RETRATAÇÃO.  
(Nº 70075075655)**

Sem manifestação das partes (fl. 223), vieram, então, os autos conclusos a esta Vice-Presidência para exame de admissibilidade.

É o relatório.

**II.** Com efeito, em sede de juízo de retratação, em razão do Tema 492 do STF, a Câmara Julgadora manteve o anterior entendimento, destacando, no ponto, que (fls. 220/222):

*[...]*

*Trata-se de exercer, em obediência ao comando do art. 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil, o juízo de retratação nele previsto.*

*Isso porque a apreciação da matéria, no julgamento ocorrido em 15/08/2018 não levou em consideração a tese firmada no TEMA 492 DO STF, a qual deve ser observada para o julgamento da matéria.*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*Nesse sentido, pertinente incorporar ao presente o parâmetro a ser observado para o rejuízo da controvérsia:*

Tese : É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

*Pois bem.*

*Em que pese a fixação dos termos a serem observados para julgamento da lide pela instância superior, compulsando os autos, não verifico motivo para alterar o resultado do já decidido na Apelação Cível de cujo julgamento participei.*

*Explico.*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*A petição inicial desta demanda é clara quanto ao período inadimplido, de 10/06/2013 a 10/06/2015, ou seja, anterior à Lei a que a tese supra faz referência.*

*Outrossim, no tocante ao que diz respeito à lei municipal anterior que discipline a matéria, verifico que o recurso especial impetrado pela associação de proprietários e moradores cita a Lei 2253/2004, do Município de Gravataí, referindo que nela está disciplinado o compromisso da recorrente em custear e executar obras de infraestrutura e urbanização obrigatórias para a implantação de loteamentos, vejamos:*

LEI ORDINARIA nº 2253/2004 de 30 de Dezembro de 2004

Estabelece normas e autoriza o Município a conceder, a título precário, o uso de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências.

(...)

Art. 1º Fica admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada, podendo o Poder Público, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento, desde que atendidas as disposições legais vigentes bem como as seguintes condições:

(...)

Art. 4º A entidade concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as obras de infraestrutura e

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

urbanização obrigatórias para a implantação de loteamentos, e mais: (...)

*Contudo, tal diploma legal, que tem sete artigos, não disciplina a obrigatoriedade de cotização entre os beneficiários das despesas oriundas de manutenção ou conservação do empreendimento, ou seja, apesar do paradigma não descartar a competência dos municípios para dispor sobre o tema, a dita Lei não determinou a transferência dos encargos de infraestrutura e gastos para a administração do loteamento aos condôminos, como citado no julgamento pela Corte Suprema, vejamos:*

(...) O Ministro Teori seguiu esclarecendo que, relativamente aos municípios com mais de vinte mil habitantes, a Carta Constitucional "atribuiu a obrigação de aprovar plano diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, caput)".

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

Sob o fundamento, portanto, de que a atribuição do município não se esgotava no Plano Diretor, o Ministro Teori Zavascki afirmou quanto à legislação que estava sob análise:

“Ao disciplinar os condomínios a partir do conceito previsto na Lei Federal 4.591/64, a lei distrital impugnada dispôs, na verdade, a respeito de uma forma diferenciada de parcelamento de lotes particulares fechados, tratando da economia interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos que eles deverão conter.

**Trata-se de uma disciplina jurídica que se aproxima, de certa forma, da figura do loteamento prevista na Lei Federal 6.766/79, mas que dela se diferencia, fundamentalmente,** pela (a) possibilidade de fechamento físico e da consequente limitação de acesso da área a ser loteada; e (b) **pela transferência, aos condôminos, dos encargos decorrentes da instalação da infraestrutura básica do projeto e dos gastos envolvidos na administração do loteamento, tais como consumo de água, energia elétrica, limpeza e conservação.**

Realmente, o que a legislação distrital propõe é o estabelecimento de um padrão normativo mínimo a ser aplicado a projetos de futuros loteamentos fechados, com o objetivo de evitar que situações de ocupação irregular do solo, frequentes no perímetro urbano do Distrito Federal, venham a se consolidar à margem de qualquer controle pela Administração Distrital” (grifo nosso). (...)

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*Destarte, sendo a cobrança relativa a período anterior à Lei 13.465/17 e, não tendo o município legislado quanto à obrigação de condôminos, proprietários ou moradores, a manutenção do resultado de improcedência do apelo é medida que se impõe.*

*Neste sentido, os precedentes deste Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:*

RECURSO INOMINADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO FECHADO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. EXCLUSÃO DA ASSOCIAÇÃO. DIREITO FUNDAMENTAL DE NATUREZA CONSTITUCIONAL. **NOVO MARCO REGULATÓRIO DA MATÉRIA. LEI Nº 13.465/17.** VINCULAÇÃO DOS ATOS CONSTITUTIVOS DAS ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS. PUBLICIDADE. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PRECEDENTES DO STF. CONDIÇÃO DESATENDIDA, NO CASO DOS AUTOS. TEMA REPETITIVO 822, STJ. APLICABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível, Nº 71010425247, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: José Ricardo de Bem Sanhudo, Julgado em: 22-06-2022). Grifei.

**Processo Civil. Associação de moradores de loteamento. Reapreciação nos termos do art. 1.030, II,**

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

**do CPC, em função do julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, pelo STF.** Acórdão que reformou a sentença de improcedência na ação de cobrança proposta pela associação contra proprietário em relação a débitos de manutenção. Descabimento. **Imóvel adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017. Ausência de comprovação de adesão dos requeridos à associação. Inexistência de vinculação dos imóveis à associação no registro imobiliário das unidades. Simples constituição da associação não dispensa a necessidade de adesão dos moradores. Cobranças ilegítimas. Impossibilidade de se atribuir preponderância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa em detrimento do princípio da liberdade de associação.** Acórdão revisto. Recurso improvido.

(TJSP. Apelação Cível 0001814-97.2011.8.26.0281; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2022; Data de Registro: 03/08/2022).

*Quanto ao pedido relativo à cobrança de cotas vincendas, melhor sorte não socorre a apelante, visto que ausente prova de que os demandados tenham aderido ao ato constitutivo da associação.*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

*Diante do exposto, em juízo de retratação, nego provimento à apelação. Mantida a verba honorária já estabelecida no julgado revisado.*

[...]

### III. RECURSO ESPECIAL

O recurso não deve ter prosseguimento.

Com efeito, no que tange ao pleito de redimensionamento da verba honorária, a aferição da pretensão recursal não dispensaria a necessidade de revolvimento dos informes fáticos dos autos, o que, como é sabido, é inviável na sede recursal manejada em face do óbice da Súmula 07/STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

A propósito: “[...] **A verificação de sucumbência mínima ou recíproca da parte, bem como a necessidade de redimensionamento da verba honorária, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório constante dos autos, o que é defeso a esta Corte Superior, nos termos**

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

**da Súmula 7 do STJ.**” (AgInt no REsp 1611071/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017)

Quanto à questão de fundo, vê-se que a conclusão adotada pela Câmara Julgadora coincide com o entendimento firmado pela Corte Superior no julgamento do **REsp 1.439.163/SP – Tema 882/STJ**, sob a sistemática dos Recursos Repetitivos, nos seguintes termos:

*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)*

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

Nesse contexto, estando a decisão proferida em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, não há falar em ofensa a dispositivo de lei federal, tampouco em dissídio jurisprudencial, com o que, deve ser negado seguimento ao recurso, nos termos do inciso I do artigo 1.030 do CPC.

Assim sendo, inviável o prosseguimento do recurso.

#### **IV. RECURSO EXTRAORDINÁRIO**

Anota-se, inicialmente, a parte recorrente cumpriu a determinação expressa no artigo 102, § 3º, da Constituição Federal, alegando a Repercussão Geral em preliminar formal e fundamentada. Dessa maneira, ao exame efetuado sob o aspecto formal, conforme o artigo 543-A, § 2º, do Código de Processo Civil (artigo 1.035, § 2º, do Novo Código de Processo Civil), constata-se presente esse requisito extrínseco à admissibilidade do recurso extraordinário.

O recurso não deve ter prosseguimento.

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

De fato, conforme referido pela Câmara Julgadora, “[...] sendo a cobrança relativa a período anterior à Lei 13.465/17 e, não tendo o município legislado quanto à obrigação de condôminos, proprietários ou moradores, a manutenção do resultado de improcedência do apelo é medida que se impõe”, verifica-se que o entendimento adotado está em sintonia com a orientação do STJ manifestada no julgamento do RE 695.911/SP (TEMA 492 do STF), no qual se firmou a seguinte tese: **“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis”.**

AFA



LAS

Nº 70079235164 (Nº CNJ: 0288728-96.2018.8.21.7000)

2018/Cível

Nesse contexto, estando a decisão proferida em consonância com a orientação do Supremo Tribunal Federal acerca do tema, não há falar em ofensa a dispositivo de lei federal, com o que, deve ser negado seguimento ao recurso, nos termos do inciso I do artigo 1.030 do CPC.

Inviável, pois, o prosseguimento do recurso.

V. Ante o exposto,

a) **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial, em vista do Tema 882/STJ, e **NÃO ADMITO** quanto ao mais, e

b) **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso extraordinário, em vista do Tema 492/STF.

Intimem-se.

Des.<sup>a</sup> Lizete Andreis Sebben,

3<sup>a</sup> Vice-Presidente.

AFA