



Agravante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARINA - ASSOMA

Agravado: ESTA S/A

Relator: DES. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO CONTRA A DECISÃO DESTA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE APLICOU A SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL, E DOS RECURSOS REPETITIVOS, E, COM BASE NOS TEMAS N° 492 DO STF E N° 882 DO STJ, NEGOU SEGUIMENTO AOS RECURSOS EXTRAORDINÁRIO E ESPECIAL. Correta aplicação da tese fixada no TEMA n° 492 do STF (“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 n° 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.”) e no TEMA N° 882 do STJ (“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”) Manutenção da decisão impugnada. NEGADO PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos **Agravos Internos nos Recursos Extraordinário e Especial Cíveis n° 0008607-40.2009.8.19.0209**, sendo o agravante **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARINA - ASSOMA** e o agravado **ESTA S/A**.



ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em negar provimento a ambos os recursos, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos internos interpostos contra decisão desta Terceira Vice-Presidência que negou seguimento aos recursos extraordinário e especial interpostos por entender que o acórdão recorrido estaria em consonância com a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal quando do julgamento do mérito do **RE nº 695.911/SP**, paradigma do **Tema nº 492 do STF**, bem como da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do mérito do **REsp nº 1.280.871/SP**, paradigma do **Tema nº 882 do STJ**.

Na origem, cuida-se de ação de cobrança de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano, julgada improcedente.

Apresentada apelação, a sentença foi reformada para julgar procedente o pedido, nos termos do acórdão da c. Sexta Câmara Cível.

Interposto recurso especial pelo ora agravado, fls. 348/363, foi determinado o seu sobrestamento, à luz do Tema 882 do e. STJ - fls. 415/416.

Devolvidos os autos ao órgão julgador, foi exercido o juízo positivo de retratação para, em um novo julgamento, negar provimento ao recurso interposto pela parte autora, ora agravante.



Interpostos recursos especial e extraordinário, sobreveio a decisão de fls. 563/569, desta Terceira Vice-Presidência, negando seguimento aos recursos, aplicando ao caso o **Tema n° 882 do STJ**, e o **Tema n° 492 do STF**.

Em sede de agravos internos, fls. 616/621 e 627/632, o ora agravante pleiteia a reforma da aludida decisão de fls. 563/569.

Nos termos do § 2º, art. 1.021, CPC/2015, autos encaminhados ao agravado para contrarrazões, que foram oferecidas às fls. 653/668 e 669/683.

É a síntese do essencial.

Pelo sistema adotado no CPC de 2015, o julgamento na forma dos precedentes de caráter obrigatório só é afastado mediante o emprego das técnicas de distinção (“*distinguishing*”) e de superação (“*overruling*”), conforme norma prevista em seu artigo 489, § 1º, VI, reforçada pelo disposto no art. 1021, §1º do CPC: “*Na petição de agravo interno, o recorrente impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.*”.

Por sua vez, como corolário do princípio da boa-fé e da cooperação (artigos 5º e 6º do CPC), norma de lealdade processual voltada igualmente para a parte, cabe ao recorrente, ao impugnar decisão baseada em precedente de caráter obrigatório, demonstrar, mediante confrontação analítica entre a tese e o caso concreto, que o precedente foi superado ou que há distinção entre a matéria nele tratada e o caso concreto.

O art. 1021, §1º, do CPC expõe que cabe ao recorrente impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada. Neste sentido:

“Art. 1.021. Contra decisão proferida pelo relator caberá agravo interno para o respectivo órgão colegiado, observadas, quanto ao processamento, as regras do regimento interno do tribunal. § 1o Na petição de agravo interno, o recorrente impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.”



Ocorre, porém, que na presente hipótese o agravante deixou de impugnar especificamente os fundamentos da decisão recorrida, limitando-se a reprisar os argumentos já deduzidos em suas razões de recurso especial e extraordinário.

Com efeito, o que se verifica é que pretende o recorrente, neste momento processual, questionar quanto à incidência das Súmulas 279 e 284 do STF, deixando de impugnar acerca da consonância entre o acórdão recorrido e o definido nos paradigmas da matéria. O que torna, por si só, imperativa a rejeição de seu Agravo Interno.

De toda sorte, no caso específico dos autos, indene de dúvidas que o acórdão recorrido está em perfeita conformidade com o definido nos paradigmas.

Os recursos tiveram seu seguimento negado por aplicação de entendimento do Supremo Tribunal Federal quando do julgamento do **Tema 492 e do Tema 882** do Superior Tribunal de Justiça. Conforme exigência trazida pelo art. 1021, §1º, do CPC, e, repita-se, cabia ao recorrente impugnar a aplicação dos referidos temas e apontar a razão da sua não utilização na hipótese dos autos. Tal impugnação deve ter argumentação direcionada e específica a mitigar a decisão atacada, não bastando alegações superficiais.

Nesse diapasão, como dito, trata-se do **Agravos Interno** no Recurso Especial, de fls. 616/621, e do **Agravo Interno** no Recurso Extraordinário, de fls. 627/632, em que o agravante, **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARINA - ASSOMA**, pleiteia a reforma da decisão de fls. 563/569, proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento a ambos os recursos, por entender que o acórdão recorrido estaria em conformidade com as teses fixadas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça a partir do **Tema n° 492 e 882, respectivamente**.

O Supremo Tribunal Federal ao fixar a tese vinculada ao **respectivo Tema**, estabeleceu a seguinte orientação vinculante:

Tema 492:

“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.”

A seu turno, o Superior Tribunal de Justiça ao fixar a tese vinculada ao **respectivo Tema**, estabeleceu a seguinte orientação vinculante:

Tema 882:

“ As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”

Nesse diapasão, vejamos a fundamentação do acórdão recorrido:

“(…) O primeiro momento advém da entrada em vigor da Lei 13.465/17, que adicionou o art. 36-A à Lei 6.766/69 e positivou a figura do condomínio de fato, criando assim o amparo jurídico para a possibilidade da estipulação de contribuição como contraprestação pelos serviços oferecidos por entidade associativa. O segundo, por sua vez, advém de julgamento realizado pelo STF, fixando tese de repercussão geral para o tema 492 de sua jurisprudência nos autos do Recurso Extraordinário 692.511/SP, em que se reconheceu, igualmente, a possibilidade de cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado. Prosseguindo, cabe asseverar que mesmo em se observando a positivação legal da questão bem como a sua discussão em sede de Repercussão Geral, na forma do Tema decidido por nosso Pretório Excelso (492), devemos reputar por impositiva a existência de ato inequívoco dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado que importe em adesão à entidade estipulante da cobrança em tela, de modo que o simples



adimplemento das contribuições associativas ao longo do tempo não poderá ser considerada concordância tácita com a referida obrigação. (...) Destarte, o caso é de reconhecer que o acórdão de fls. 313/316 – 00313 contraria o Tema 882 do repositório de Recursos Repetitivos do STJ, devendo, neste momento, ser exercido o juízo de retratação para negar provimento ao recurso de apelação interposto, mantendo assim a sentença de improcedência do pedido autoral. (...)” (fls. 481/482)

Nesse caminhar, vê-se que decisão ora agravada, ao negar seguimento aos recursos justamente pela conformidade com os Temas supracitados decidiu com acerto a controvérsia.

Assim é que, do cotejo do acórdão guerreado com as razões de decidir do voto condutor dos paradigmas, não só se conclui que a hipótese em concreto dos autos se enquadra nos limites das teses firmadas como não há motivos para a alteração da decisão agravada.

E não há, nas razões recursais, a demonstração da distinção ou da superação do precedente, mas apenas a reprodução dos argumentos do recurso interposto.

Nesse passo, não assiste razão ao agravante, afinal a decisão desta Terceira Vice-Presidência se limitou a cumprir o que preceitua o art. 1.030, I, “b”, do CPC, não devendo ser providos os agravos internos, pois em flagrante desconformidade com os julgados invocados e objeto de jurisprudência já consolidada quando de sua interposição, todos submetidos ao rito dos recursos repetitivos.

Portanto, há que se **reconhecer a conformidade do decidido com o Tema nº 492, do Supremo Tribunal Federal, e com o Tema nº 882, do Superior Tribunal de Justiça**, motivo pelo qual correta a decisão agravada.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL CÍVEL nº 0008607-40.2009.8.19.209



À vista do exposto, o voto é no sentido de **NEGAR PROVIMENTO a ambos os recursos**, nos termos da fundamentação supra. Publique-se.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2023.

Desembargador MALDONADO DE CARVALHO
Relator

