

Recurso Especial Cível nº 0013040-85.2021.8.19.0203

Recorrente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POSQUE DOS IPADUS - CRBI

Recorrida: MARLENE MARTINS DA SILVA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, 438/448, tempestivo, e com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interpostos em face dos acórdãos da Vigésima primeira Câmara de Direito Privado, fls. 412-414 e fls. 435-436, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LIVRE ASSOCIAÇÃO QUE DEVE SER COMPROVADA PELA PARTE AUTORA. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO. Provimento apelo autoral para , reformando-se a sentença, julgar-se improcedentes os pedidos.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO DECISUM Conhece-se e dá-se provimento aos embargos para constar do dispositivo a inversão dos ônus sucumbenciais, fixados os honorários sobre 10% do valor da causa. “

O recorrente alega que o acórdão contrariou os artigos 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; Verbete 260 da Súmula do STJ; art. 1333 do Código Civil; art. 9º, Lei 4.591/64. Sustenta, em síntese, que a cobrança realizada pela associação deve ser válida, visto que os condôminos usufruem dos benefícios disponibilizados, tais como, segurança, limpeza, regularidade do solo.

Contrarrazões às fls. 465-474.

É o brevíssimo relatório.

A lide, na origem, versa sobre ação de cobrança, na qual, a parte autora sustenta que os réus são devedores da quantia de R\$ 42.497, 13 (quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e sete e treze centavos), referentes a cotas não pagas à associação de moradores. A sentença julgou procedente o pedido autoral, declarando válida a dívida, fundamentando tais conclusões na inexistência de negativa dos réus quanto a prestação dos serviços gerais prestados pela parte autor. O apelo do demandante, ora recorrido, foi provido, tendo o Colegiado reformado a sentença, sob o fundamento que se trata de associação e não de condomínio.

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.*

2. *Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de*

defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Quanto ao ponto central debatido, a matéria em questão foi objeto do **Tema nº 882 do STJ** e do **Tema 492 do STF**, correspondentes aos REsp nº 1280871/SP e REsp nº 1439463/SP e RE nº 695.911/SP, respectivamente, com as seguintes teses:

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

“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’

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“...Cumpre esclarecer, inicialmente, que o recurso merece conhecimento, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade. No mérito, parece-me que a sentença não deu a melhor solução a matéria dos autos. Tratando-se aqui de associação de moradores e não de condomínio, impossível impor-se ao réu qualquer ônus financeiro ou obrigatoriedade na participação de associação que os mesmos, livre e expressamente não pretendem integrar. Despiciendo discutir aqui se os serviços foram ou não prestados e, se prestados, beneficiaram os réus por qualquer meio ou extensão. Uma associação de moradores e sem fins

*lucrativos, quaisquer que sejam seus objetivos e funções, pressupõe, precipuamente, vontade das partes de participar livremente e de, também livremente, desassociarem-se quando bem quiserem. Mais uma vez ressalte-se que não se trata de condomínio com partes comuns, e portanto, divisão obrigatória dos custos pelos integrantes. Importante frisar, por oportuno, que **a autora não trouxe aos autos, em momento algum, qualquer documento comprovando o ingresso dos réus em sua associação** ou mesmo qualquer prova de serviços quaisquer prestados a essa coletividade...". (fls. 413).*

Dessa maneira, ao contrário do afirmando pela recorrente, o acórdão está em conformidade com a orientação firmada na tese supramencionada, na medida em que entendeu não haver **anuência expressa** quanto ao vínculo associativo.

À vista do exposto, com fulcro no artigo 1.030, I e V do Código de Processo Civil, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial interposto, à luz do **Tema 882 do STJ e 492 do STF**, inadmitindo-o quanto à alegação de violação ao artigo 1022 do CPC, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente