

**Recurso Especial Cível nº 0012795-14.2020.8.19.0202**

**Recorrente:** Carlos Henrique Pereira Martins

**Recorrido:** Condomínio do Edifício Vila Bella

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 354/367, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República, interposto contra acórdão da Nona Câmara de Direito Privado, fls. 321/331, assim ementado:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMINIO VILA BELLA. SOLUÇÃO DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. LOTEAMENTO COM 95 (NOVENTA E CINCO) CASAS E ACESSO FECHADO. COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DAS TAXAS E DEMAIS ENCARGOS POR LONGO PERÍODO. PROPOSTA DE ACORDO RECUSADA PELO AUTOR. CONCORDÂNCIA TÁCITA DO RÉU. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO (ART. 5º, XX, CRFB) QUE SE AFIGURA INCAPAZ DE EXIMIR O RÉU DA OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR PARA A MANUTENÇÃO DA ÁREA COMUM E DA SEGURANÇA LOCAL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO E VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO”.*

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega que procurou solucionar a questão amigavelmente, tendo então ofertado acordo. Aduz que não endossou ou concordou expressamente com a formação condominial. Invoca ainda o Tema 492 do STF. Ressalta que se trata de um lote urbano individual em via pública (escritura juntada), razão pela qual seria incabível a imposição de cobranças associativas a quem dela não anuiu.

Contrarrazões não apresentadas, conforme certidão de fl. 373.

**É o brevíssimo relatório.**

No caso vertente, o recorrente sustenta, em síntese, a impossibilidade de cobrança relativa à taxa de manutenção, porquanto não teria expressado seu desejo de associar-se.

Vejamos o que consta na fundamentação do acórdão recorrido:

*“...Inicialmente, importa salientar que a parte autora se denomina ‘Condomínio Bela Villa’, demonstrando estar regularmente cadastrada junto à Receita Federal (CNPJ no indexador 39), cuja convenção e ata de assembleia de eleição de síndico registrada em cartório (19/09/2019 – FL. 07) constam nos indexadores 07 e 10), as quais descrevem o loteamento, veja-se:*

*(...)*

*Na espécie, não há, nos autos, informação acerca da data em que o imóvel objeto da lide foi adquirido pelo apelante, embora a inadimplência alegada tenha início registrado na data de 15/12/2010 - não impugnada pelo réu-, o que significa dizer que ele, nessa data, já havia adquirido o lote/imóvel.*

*Não se ignora, pois, que na ausência de lei municipal que discipline a matéria, em se tratando de relação jurídica constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, afigura-se ilegítima a cobrança de taxa de manutenção de proprietários de lote ou imóvel não associados ou que à associação não anuíram expressamente.*

*No caso em análise, no entanto, resta vencido o argumento do apelante no sentido de não ter aderido à cobrança da cota condominial, vez que sua adesão pode ser constatada a partir do momento em que efetuou o pagamento das cotas condominiais, conforme boletos e comprovantes acostados aos indexadores 249/299, relativos a vários meses e anos, como por exemplo 2009, 2010, 2011, 2012, 2016. Nesse sentido é afirmativa posta nas razões deste apelo (indexador 238 - fl. 242):*

(...)

*Consigne-se, ainda, que o apelante propôs acordo durante a instrução processual, o qual foi rejeitado pelo autor (indexadores 189 e 194).*

*Não bastasse isso, há copropriedade sobre áreas comuns no aludido loteamento, segundo consta da convenção anexa ao indexador 10, fl. 24:*

(...)

*Outrossim, a imposição das cobranças em questão não viola o direito à livre associação do réu (art. 5º, XX, CRFB), porquanto para dispor da liberalidade de se associar, deixando de arcar com a contraprestação financeira cobrada, deveria deixar de gozar ou dispor dos serviços oferecidos pela parte autora a todos os proprietários, o que é impossível.*

*Nessa toada, não se revela justo, tampouco jurídico, que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação, sob pena de enriquecimento ilícito e de violação ao princípio da isonomia.*

*Portanto, ao caso não se aplicam os Temas 492 do STF e 882 do STJ, vez que o aderente, anuindo ao pagamento das taxas cobradas pela parte autora/apelada, se comprometeu, ainda que tacitamente, com o rateio das despesas para manutenção das áreas comuns, vinculando-se aos termos da convenção”.*

Diante deste quadro, ressalte-se que a matéria em questão foi submetida ao rito dos recursos repetitivos pelo **Superior Tribunal de Justiça** ao apreciar os **REsp 1.280.871/SP** e **1.439.163/SP**, paradigma do **Tema nº 882** (“*Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo*”), e teve reconhecida repercussão geral pelo **Supremo Tribunal Federal** ao apreciar o **RE 695.911/SP**, paradigma do **Tema nº 492** (“*Agravo de instrumento interposto contra decisão que*

*inadmitiu recurso extraordinário em que se discute, à luz dos artigos 5º, caput, II e XX, e 175, da Constituição Federal, a possibilidade, ou não, de associação de proprietários em loteamento urbano exigir taxas de manutenção e conservação de adquirente de imóvel a ela não associado, em face do princípio da liberdade de associação”.), em que se firmaram as seguintes teses:*

**Tema 882 do STJ:** “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”.

**Tema 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 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.”

No caso dos autos, o Órgão Colegiado manteve a cobrança sob o fundamento de que os pagamentos efetuados pela autora ao longo dos anos demonstrariam sua anuência, ainda que tácita, ao rateio das despesas para manutenção das áreas comuns.

Tal conclusão, contudo, aparentemente, está em confronto com os precedentes vinculantes acima destacados, na medida em que não houve, pelas Cortes Superiores, qualquer ressalva quanto à obrigatoriedade comprovação de vinculação formal à Associação.

Todavia, o Superior Tribunal de Justiça, em recente julgado, estabeleceu exceção, tal qual o acórdão recorrido, quanto à configuração da anuência à Associação, consubstanciada no pagamento regular das taxas.

Confira-se:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. ANUÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PAGAMENTO REITERADO AO LONGO DO TEMPO. CONTESTAÇÃO ADOTADA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA COMO ATO DE DESFILIAÇÃO. LIMITE TEMPORAL PARA PARA A COBRANÇA. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp's n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, 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".

2. No presente caso, o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, anuindo, portanto, com tal contribuição e tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. *Precedente.*

3. Ademais, o Tribunal de origem limitou a cobrança até a data da contestação apresentada pelo réu, por representar "inequívoco ato de desfiliação".

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no REsp n. 2.083.177/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

Assim, considerando que o Colegiado realizou a distinção entre o caso concreto e os precedentes vinculantes e que há recente julgado da Corte Superior a respeito da mesma controvérsia - *anuência tácita à associação pelo pagamento das taxas* - é o caso de se admitir o recurso especial para consolidação da correta interpretação dos precedentes vinculantes, especialmente do Tema 882 do STJ.

Note-se que não é o caso de adoção da técnica prevista no artigo 1030, II, do CPC, uma vez que o Colegiado **expressamente** exerceu a técnica de distinção para afastamento dos precedentes vinculantes.

Por outro lado, a questão jurídica é de direito, envolve a adequada interpretação de tese jurídica de natureza vinculante, cabendo apenas à Corte Superior deliberar sobre o aperfeiçoamento ou ratificação integral do decidido no Tema 882 do STJ.



À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, “b”, do Código de Processo Civil, **ADMITO** o recurso especial, nos termos da fundamentação supra.

Subam ao Superior Tribunal de Justiça. Intime-se.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2025.

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