

Apelação Cível nº 0003701-70.2021.8.19.0052

Apelante: Associação de Moradores do Residencial Collynas Park

Apelados: Sergio Renato Siqueira e outra

Relator: Desembargador Luiz Henrique Oliveira Marques

EMENTA

Apelação cível. Execução de título executivo extrajudicial. Associação de moradores. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de loteamento. Extinção da execução por ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título. Sentença mantida.

I. Caso em exame:

Apelação interposta contra sentença que extinguiu execução de título executivo extrajudicial, ajuizada por associação de moradores, para cobrança de taxas de manutenção e conservação de loteamento, sob o fundamento de ausência de certeza e liquidez do título e impossibilidade da cobrança em face dos executados.

II. Questão em discussão:

Verificar se os documentos apresentados constituem título executivo dotado de certeza, liquidez e exigibilidade e, por consequência, se os executados se encontram obrigados ao pagamento das contribuições associativas cobradas pela autora, bem como

III. Razões de decidir:

Não restou comprovada a anuência inequívoca dos executados ao custeio obrigatório das despesas por ela instituídas. Promessa de compra e venda datada de 2015, anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017, contendo mera referência genérica ao pagamento de taxas associativas, insuficiente para caracterizar adesão expressa ao vínculo associativo. Ausência de comprovação de registro do ato constitutivo da obrigação no competente Cartório de Registro de Imóveis. Estatuto Social juntado aos autos datado de 2019, posterior à aquisição do imóvel pelos executados. Incidência das teses firmadas no Tema nº 492 do STF e no Tema nº 882 do STJ, segundo as quais as taxas instituídas por associação de moradores não podem ser exigidas de proprietários que não tenham aderido expressamente ao ato constitutivo da obrigação. Manutenção da sentença.

IV. Dispositivo:

Conhecimento e desprovimento do recurso

RELATÓRIO

Recurso de apelação cível interposto pela **Associação de Moradores do Residencial Collynas Park**, em face da sentença que extinguiu o feito, com fulcro no

art. 798, I, "a", combinado com art. 784, do CPC, por ausência de certeza e liquidez do título, em Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta em face de **Sergio Renato Siqueira e outra**.

Em suas razões, a apelante alega que os executados são titulares de uma unidade no Residencial Collynas Park, cuja administração é feita pela Associação, que promove a segurança, recolhe os recursos para fazer frente às despesas, realiza a conservação e manutenção dos bens públicos, dentre outras funções, sendo que estes serviços apresentam custos, que são rateados entre os proprietários na forma de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário. Que o juízo prolatou sentença, extinguindo a execução por ausência de certeza e liquidez, bem como a impossibilidade de se determinar a emenda a petição inicial, por improcedência da cobrança. Que a fundamentação invocada desconsidera os documentos juntados, que comprovam que se trata de loteamento de acesso controlado, instituído na forma do § 8º, do art. 2º, da Lei nº 6.766/79, cujo fechamento é regular, tendo em vista a aprovação frente à prefeitura, conforme consta do Memorial descritivo e Contrato padrão de compra e venda, além de ignorar a outorga de concessão de uso previsto na Lei Municipal nº 1.314/2005. Afirma, que no próprio contrato de compra e venda consta a expressa anuência do executado, quanto ao vínculo associativo e quanto à obrigação de custeio da manutenção das áreas comuns e serviços no perímetro do loteamento fechado, cuja adesão foi livre e voluntária. Prossegue aduzindo que o executado se manteve adimplente de abril de 2015 - data da aquisição, a setembro de 2017, quando então deixou de adimplir parte das competências, já que possuem "janelas" em aberto e outras devidamente quitadas. Sustenta, ainda, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, ao não enfrentar os argumentos deduzidos na inicial, nem seguir a jurisprudência invocada. Aduz, por fim, a proteção legal quanto à cobrança da taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano e a equiparação da atividade exercida pela associação à administração de imóveis, além da constitucionalidade da cobrança, diante da mudança de paradigma a partir do tema 492 do STF. Requer a reforma da sentença, com a continuidade da execução, na forma dos artigos 824 e seguintes do CPC.

Contrarrazões apresentadas pelos executados nos índexs 175 e 232.

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, estando presentes os demais requisitos de admissibilidade.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de cobrança, pela associação autora, de taxas de manutenção e conservação de loteamento em face dos executados, bem como à existência de título executivo dotado de certeza, liquidez e exigibilidade.

O apelante suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, ao argumento de não enfrentar as teses deduzidas e não demonstra distinção ou superação da jurisprudência invocada. Todavia, o julgado se mostra suficientemente fundamentado, de modo que eventual omissão quanto à legislação e a jurisprudência mais recentes será objeto de apreciação e eventual reforma no âmbito deste recurso.

Nos termos do art. 93, IX, da CRFB e do art. 489 do CPC, considera-se fundamentada a decisão judicial que explicita as razões de fato e de direito que conduziram ao convencimento do julgador, ainda que de forma contrária à tese defendida pela parte.

No caso, verifica-se que o magistrado singular expôs de maneira suficiente os fundamentos que embasaram a solução da controvérsia, consignando expressamente a ausência de certeza e liquidez do título executivo, bem como a impossibilidade da cobrança diante da inexistência de manifestação inequívoca de vontade dos proprietários em aderir à associação. Ademais, indicou os dispositivos legais e os entendimentos jurisprudenciais que reputou aplicáveis à hipótese.

Cumprе ressaltar que o dever de fundamentação não impõe ao julgador o exame detalhado de todos os argumentos deduzidos pelas partes, mas apenas daqueles capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada, sendo certo que eventual inconformismo da recorrente com o resultado do julgamento não se confunde com deficiência de fundamentação.

Assim, rejeito a preliminar de nulidade por ausência de fundamentação.

Passa-se ao mérito.

Cumprе destacar que a sentença concluiu pela extinção da execução, por ausência dos requisitos previstos nos arts. 784 e 798, I, “a”, ambos do CPC, diante da inexistência de prova suficiente da obrigatoriedade da contribuição exigida dos executados.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 695.911, sob o regime da Repercussão Geral, firmou entendimento no sentido de que Associações de Moradores não podem impor a proprietários não associados o pagamento de taxas ou contribuições, salvo previsão legal ou expressa anuência.

O Superior Tribunal de Justiça, a seu turno, consolidou orientação semelhante nos REsp nº 1.280.871/SP e nº 1.439.163/SP (Tema 882), distinguindo as

Associações de Moradores dos Condomínios regularmente constituídos, cuja disciplina jurídica é diversa.

Verifica-se que os recursos excepcionais versam sobre matéria cuja Repercussão Geral foi reconhecida e compõe o repertório de temas do Supremo Tribunal Federal, representado no Tema nº 492 (RE nº 695.911/SP) e do Superior Tribunal de Justiça, representado no Tema nº 882 do STJ (REsp 1.280.871/SP), com fixação das seguintes teses, respectivamente:

“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.”

Tema 882 do STJ:

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

Com efeito, no caso dos autos, não restou comprovada a anuência inequívoca dos réus à constituição da associação autora nem à assunção da obrigação de custear, de forma compulsória, as taxas associativas cobradas.

Embora a apelante sustente que a obrigação decorre do instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado pelos recorridos quando da aquisição do imóvel, verifica-se que referido documento data do ano de 2015 (índice 67), portanto anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, sendo, portanto, segundo o Tema 492, inconstitucional. Registre-se, ainda, que a menção genérica constante da promessa de compra e venda acerca da quitação de taxas associativas não é suficiente para caracterizar a intenção do adquirente de associar-se ou de permanecer vinculado à associação.

Saliente-se que, à exceção da promessa de compra e venda, não foi produzida qualquer prova da efetiva adesão dos executados ao quadro associativo ou às obrigações dele decorrentes.

Ademais, não há comprovação nos autos de que o Estatuto Social da associação autora ou o ato constitutivo da obrigação tenham sido registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, exigência expressamente prevista pela jurisprudência vinculante para determinadas hipóteses de cobrança.

Observa-se, ainda, que o documento apresentado consiste apenas em promessa de compra e venda com firmas reconhecidas, sem notícia de registro imobiliário apto a conferir eficácia *erga omnes* às obrigações nela previstas.

De igual modo, o Estatuto Social juntado aos autos, que prevê a cobrança das contribuições associativas e faz referência à vinculação dos adquirentes (índex 17), é datado do ano de 2019, ou seja, posterior à aquisição do imóvel pelos executados, ocorrida em 2015. Assim, não pode servir como elemento apto a demonstrar adesão prévia e expressa dos demandados ao regime associativo.

Também não prospera a alegação de que pagamentos realizados, nas datas de 10/2021 a 05/2022 (índex 127), configurariam reconhecimento da obrigação ou adesão tácita ao vínculo associativo. A uma, porque a adesão à associação ou ao ato constitutivo da obrigação exige manifestação inequívoca de vontade, não podendo ser presumida. A duas, porque inexistente prova efetiva dos alegados pagamentos.

Destaca-se que o referido documento, somente foi apresentado em sede recursal, sendo simples reprodução de tela ("*print*"), desacompanhada de documentos contábeis ou comprovantes idôneos capazes de aferir a origem, a finalidade e a efetiva quitação das cobranças. Trata-se, portanto, de elemento unilateral e produzido sem observância do contraditório, desprovido de força probatória suficiente para demonstrar a alegada vinculação dos recorridos à associação.

Nesse contexto, não se verifica a existência de título executivo revestido de certeza, liquidez e exigibilidade, pressupostos indispensáveis ao processamento da execução.

A sentença encontra-se devidamente fundamentada, não merecendo reparo.

EM FACE DO EXPOSTO, voto no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se a sentença na forma em que se encontra lançada.

Sem majoração dos honorários recursais, uma vez que não houve condenação pela instância de origem.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES
Desembargador Relator