



Agravante: SOCIEDADE DOS AMIGOS DA JOATINGA - SAJO

Agravada: LISETTE MARIA FARINA BIANCHI

Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE, APLICANDO A SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS, NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL COM FUNDAMENTO NO DECIDIDO NO TEMA 882 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *Correta negativa de seguimento ao recurso especial, em razão da incidência à hipótese do decidido no recurso paradigma do Tema 882 do STJ, em que foi submetida a julgamento a “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”.* MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPERATIVIDADE DO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo Interno no recurso especial n° 0007106-31.2021.8.19.0209**, sendo agravante **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA JOATINGA - SAJO** e agravada, **LISETTE MARIA FARINA BIANCHI**.

ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 484/491) interposto por **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA JOATINGA - SAJO**, em que se insurge contra a decisão da Terceira Vice-Presidência que negou seguimento ao recurso especial por entender que o acórdão recorrido, que confirmou a sentença de improcedência do juízo de 1º grau, está em consonância com a tese firmada quando do julgamento dos **REsp 1280871/SP e REsp 1439163/SP**, paradigmas do **Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça**.

Na origem, cuida-se ação ajuizada pela ora agravante objetivando a condenação da parte ré, agravada, ao pagamento da quantia de R\$ 154.156,80 (cento e cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), a título das contribuições associativas vencidas, assim como ao pagamento das vincendas, além do reconhecimento da demandada como integrante de seu quadro associativo e, portanto, obrigada a realizar o pagamento sucessivo das contribuições.

Sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, fls. 276/279, julgando improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Embargos de Declaração opostos pela parte autora às fls. 302/307, desprovidos às fls. 316/317.

Recurso de apelação interposto pela demandante às fls. 330/342. Contrarrazões às fls. 344/347.

Acórdão proferido pela Décima Quarta Câmara de Direito Privado, fls. 361/373, negando provimento à apelação, para manter os termos da sentença de 1º grau.

Embargos de Declaração opostos pela ora agravante às fls. 396/399, rejeitados conforme acórdão às fls. 412/420.

Recurso Especial interposto pela parte autora (agravante) às fls. 438/448, em que alega ofensa aos artigos 1.022, parágrafo único, II; 1.025; e 489, §1º e IV, do Código de Processo Civil, bem como aos artigos 884 e 886 do Código Civil. Defende o cabimento da cobrança das cotas associativas. Sustenta que houve omissão quanto aos serviços prestados pela associação e usufruídos pela ré, assim como quanto à ausência de aplicação do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Contrarrrazões ao recurso especial às fls. 463/467.

Decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 470/473, negando seguimento ao recurso especial em razão do alinhamento entre o acórdão recorrido e o decidido pela Corte Superior por ocasião do julgamento dos recursos paradigmas do **Tema nº 882** de seu repertório.

Agravo Interno em recurso especial interposto às fls. 484/491.

Nos termos do § 2º, art. 1.021, CPC/2015, autos encaminhados à parte agravada para contrarrrazões (fl. 494).

Contrarrrazões ao agravo interno às fls. 495/501.

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 impugnará 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 especificamente os fundamentos da decisão agravada.

Nesse 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 impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

Como dito, trata-se do Agravo Interno às fls. 484/491, em que a agravante, **SOCIEDADE DOS AMIGOS DA JOATINGA - SAJO**, pleiteia a reforma da decisão às fls. 470/473, proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento ao recurso especial por concluir pela consonância entre o acórdão recorrido e a tese vinculada ao **Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça**.

Em suas razões, a agravante sustenta que houve enriquecimento ilícito por parte da agravada. Argumenta que a condição de associada da ré resta evidente, eis que se utilizou e continua utilizando os serviços prestados. Defende que a mera utilização dos serviços expressa seu caráter de associada. Reitera a alegação de ofensa aos dispositivos infraconstitucionais anteriormente indicados.

No entanto, não assiste qualquer razão à parte agravante, haja vista que a decisão agravada se limitou a demonstrar que o acórdão recorrido aplicou a tese fixada por oportunidade do julgamento dos paradigmas do **Tema nº 882 do STJ**, estando, conseqüentemente, em conformidade com o entendimento vinculante da Corte Superior.

Impende destacar que o Superior Tribunal de Justiça, em seu **Tema nº 882**, submeteu a seguinte questão a julgamento:

“Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção e 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.”

Por oportunidade do julgamento dos recursos repetitivos **REsp 1280871/SP e REsp 1439163/SP**, paradigmas do aludido tema, foi firmada a tese abaixo transcrita:

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

Oportuno, ainda, ressaltar que o **Supremo Tribunal Federal**, ao julgar o **Tema 492** de seu repertório (*“Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.”*), também tratando da temática discutida, fixou 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 loteamento 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.”

Considerando os fundamentos da tese defensiva, oportuna a citação de trechos do acórdão recorrido que evidenciam a harmonia entre o decidido pelo Órgão Colegiado e a tese vinculante fixada pelo STJ acerca da temática, bem como com o decidido pela Suprema Corte no Tema 492 de seu repertório, além do enfrentamento das supostas violações indicadas pela agravante.

Inicialmente, a Câmara de origem consignou que:

“(...) Cinge-se a controvérsia trazida a julgamento em aferir se legítima a cobrança compulsória de contribuição associativa, proveniente da prestação de serviços prestados por associação de moradores, em face de proprietário de imóvel que não é associado.

A questão posta nos autos foi devidamente resolvida com o julgamento de recurso extraordinário com repercussão geral pelo STF (tema 492) ...

Assim, até a entrada em vigência da Lei 13.465/2017 ou de lei municipal que discipline a questão, considera-se inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção dirigida a quem não se associou ou a ela não anuiu. Posterior à sua vigência, é possível a cobrança da taxa de manutenção, desde que: 1. O proprietário faça adesão ao “ato constitutivo das entidades equiparadas a administradora de imóveis”, ou, 2. O “ato constitutivo da obrigação” esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

Portanto, o só advento da Lei nº 13.465/17 não é suficiente para autorizar a cobrança, havendo necessidade de comprovação, na forma do mencionado precedente do STF, da filiação à associação ou, em relação aos novos adquirentes, do registro do estatuto no Registro de Imóveis.

A questão encontra-se pacificada na jurisprudência. Inclusive tendo sido objeto de recurso especial, julgado sob o rito dos recursos repetitivos junto ao STJ (REsp nº 1439163 / SP) (...)

No tocante ao caso vertente, ressaltou que:

“(...) Na situação dos autos, verifica-se que quando da constituição da Associação autora, em 28/04/2014 (índice 000042), a parte ré, ora apelada, já possuía e residia no imóvel situado na Rua Lasar Segal, nº 94, Joatinga.

Ressalte-se, por relevante, que muito embora o Estatuto Social da parte autora tenha estabelecido a cobrança de contribuição associativa mensal dos proprietários de imóveis situados nas ruas localizadas no bairro do Joá,

constata-se, contudo, que não há prova de que tenha a associação autora convocado a ré para que se inteirasse do teor do Estatuto Social ou para que manifestasse sua concordância ou discordância em se tornar membro da associação.

Desta feita, ao não comprovar a adesão da parte ré, não pode a associação autora exigir o pagamento das respectivas contribuições. (...)

Especificamente quanto à ausência de enriquecimento sem causa por parte da demandada, ora agravada, assim como sobre a irrelevância desta se beneficiar dos serviços prestados pela associação para determinar a obrigatoriedade da contribuição, registrou-se que:

“(...) Vê-se, pois, que a pretensão da Associação dos Amigos da Joatinga equivale à associação compulsória, fato que é vedado pela Constituição Federal. Não há exceção a essa regra. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores se não os solicitou e não se associou.

Assim, não há que se falar em enriquecimento sem causa por parte da ré, pois se aplica a regra geral no sentido de que ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado (art. 5º, inciso XX, da CF/88).

Frise-se, ainda, que nos moldes do entendimento dos Tribunais Superiores, o fato de a apelada se beneficiar dos serviços prestados pela associação não tem relevância para determinar a obrigatoriedade da contribuição. (...)

Diante das razões apresentadas, o Colegiado assim concluiu:

“(...) Forçoso concluir, portanto, que a parte autora não trouxe em seu apelo nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pelo juízo a quo, razão pela qual se impõe a manutenção integral da sentença recorrida. (...)



A Terceira Vice-Presidência, por sua vez, ao analisar o recurso especial interposto e os argumentos apresentados pela agravante, consignou que o recurso trata de matéria afetada no **Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça**, em que foi fixada tese estabelecendo que as “taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”, assim como transcreveu trechos do acórdão recorrido demonstrando o alinhamento do decidido pela Câmara de origem e a orientação vinculante da Corte Superior.

Sendo assim, não merece qualquer reparo a decisão agravada ao decidir pela negativa de seguimento do recurso, nos seguintes termos:

“(...) Assim, conclui-se que o acórdão recorrido se alinha ao que foi decidido pelo Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do recurso paradigma do Tema nº 882, razão pela qual deve ser negado seguimento ao recurso especial. (...)”

À vista do exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2023.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator