



Agravante: SOCIEDADE DOS MORADORES DE SANTA MÔNICA CLASSIC HOUSE
Agravado: JOÃO VICENTE CARAM
Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO, COM FULCRO NO ARTIGO 1.021 DO CPC, EM FACE DA DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE APLICOU A SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL E, COM BASE NO TEMA Nº 492 DO STF, NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO EXTRAORDINÁRIO INTERPOSTO. CORRETA APLICAÇÃO DA TESE FIXADA NO TEMA Nº 492 do STF: “Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.”. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPERATIVIDADE DO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo Interno no Recurso Extraordinário nº 0023860-97.2011.8.19.0209**, em que é agravante **SOCIEDADE DOS MORADORES DE SANTA MÔNICA CLASSIC HOUSE** e o agravado **JOÃO VICENTE CARAM**.

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. 522/546, interposto por SOCIEDADE DOS MORADORES DE SANTA MÔNICA CLASSIC HOUSE, em que pleiteia a reforma da decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 515/519, que negou seguimento ao recurso extraordinário, com base no Tema 492 do STF.

Nos termos do §2º, art. 1021, CPC/2015, autos encaminhados ao agravado para contrarrazões, este permaneceu inerte.

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 especificadamente 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 de fls. 522/546, em que a agravante, **Sociedade dos Moradores de Santa Mônica Classic House** pleiteia a reforma da decisão de fls. 515/519, proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento ao recurso extraordinário com base no Tema **492** do STF.

Não assiste qualquer razão à agravante, afinal a decisão de fls. 515/519 **se limitou a seguir o entendimento do Supremo Tribunal Federal**. É indene de dúvida que, neste momento processual, pretende a recorrente reabrir a discussão quanto à adesão do recorrido, sob o argumento de que este adimplia com as cotas desde a aquisição do imóvel, deixando de pagá-las somente no ano de 2011. Note-se que a decisão monocrática se baseou no julgado pela Câmara de origem, que, com o acesso a todo o lastro probatório entendeu da seguinte forma: “(...) *In casu*, o apelante afirma que não se associou e não quer se associar à apelada, inexistindo prova inequívoca do referido vínculo associativo, tampouco de que tenha anuído, de forma expressa, com o pagamento da contribuição associativa [...] Destarte, como o apelante não está compelido a associar-se ou manter-se associado à apelada e não tendo esta logrado demonstrar que houve a anuência expressa daquele com a cobrança da referida contribuição, a sentença recorrida deve ser reformada (...)” (fls. 230), entendimento mantido em sede de agravo interno naquele órgão. Hipótese de imperativa inadmissão do Agravo Interno.

Como já explanado na decisão ora recorrida, a questão apresentada no recurso extraordinário versa sobre matéria apreciada pelo Supremo Tribunal Federal, no RE 695.911/SP, representativo do Tema nº 492, entendendo-se pela incidência de repercussão geral, consoante a seguinte ementa:

“Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).



2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.

3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.

4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).

5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: “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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.”

A decisão agravada encontra-se alinhada à orientação da Corte Suprema, pelo que, não merece ser reformada.



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

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2023.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator