

Agravante: CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV
Agravados: ERIC SILVESTRIN E TATIANA CALANDRINO MARANHÃO
Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE, EM OBSERVÂNCIA À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS, **NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL** COM FUNDAMENTO NA HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A TESE DO TEMA 882 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *Correta negativa de seguimento ao recurso especial em decorrência do entendimento adotado pela Câmara de origem, que, soberana na análise do contexto fático-probatório, concluiu que o agravante possui natureza jurídica de associação (e não de condomínio) e, por esse motivo, aplicou o Tema 882 do STJ, em que foi submetida à análise 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”, decidindo, conseqüentemente, em consonância com a orientação vinculante da Corte Superior acerca da temática.* MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPERATIVIDADE DO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo Interno no recurso especial** nº 0003475-09.2019.8.19.0061, sendo agravante **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV** e agravados, **ERIC SILVESTRIN E TATIANA CALANDRINO MARANHÃO**.

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. 703/711) interposto por **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV**, em que se insurge contra a decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 692/695, que negou seguimento ao recurso especial por concluir que o Colegiado, ao reformar a sentença do juízo de 1º grau para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial, aplicou acertadamente a tese fixada 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 de demanda ajuizada pelo ora agravante, Condomínio Comary Gleba XV, objetivando a condenação dos réus, ora agravados, ao pagamento de montante a título de cotas vencidas, englobando valores referentes a despesas comuns e cotas condominiais, assim como das cotas vincendas.

Sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, fls. 370/371, julga procedentes os pedidos autorais, para condenar os demandados, solidariamente, ao pagamento das prestações vencidas e vincendas.

Recurso de apelação interposto pelos réus às fls. 390/395, aditado às fls. 406/413.

Contrarrazões à apelação às fls. 467/473.

Acórdão proferido pela Nona Câmara de Direito Privado, fls. 499/508, dando provimento ao recurso de apelação dos demandados, para julgar improcedentes os pedidos formulados pelo demandante.

Opostos embargos de declaração pelo autor/agravante às fls. 527/535, rejeitados na forma do acórdão às fls. 587/599.

Inconformado, o agravante interpõe Recurso Especial às fls. 618/630, em que alega ofensa ao artigo 8º do CPC; aos artigos 167, I, 17, 172, 176, §1º e 195 da Lei 6015/73; e aos artigos 1.315, 1.331 e 1.358-A do Código Civil. Sustenta que o

acórdão impugnado não atendeu aos fins sociais e às exigências do bem comum, tampouco aplicou o ordenamento jurídico aos fatos, em conjunto com os documentos constantes dos autos. Argumenta que o Tema 492 do STF e o Tema 882 do STJ, que embasaram a reforma da sentença de 1º grau, não são aplicáveis à hipótese dos autos, eis que não é uma associação, mas sim um condomínio.

Aduz que, para que reste caracterizada a existência de um condomínio, revela-se desnecessária inscrição no CNPJ ou convenção registrada no Registro de Imóveis, bastando que haja copropriedade. Afirma, outrossim, que a documentação registral adunada aos autos comprova a existência de copropriedade. Acrescenta que consta no registro do imóvel dos demandados que a propriedade é constituída por fração ideal, e não por lote autônomo. Por fim, ressalta que não há qualquer prova de que as ruas internas do condomínio sejam logradouros públicos, eis que integram a fração ideal da unidade dos agravados, como atestam os documentos registrares anexados ao processo.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 651/658.

Decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 692/695, negando seguimento ao recurso especial, por concluir pelo alinhamento entre o acórdão proferido pela Câmara de origem, que entendeu que o autor é uma associação, 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. 703/711.

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 708/726.

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. 703/711, em que o agravante, **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV**, pleiteia a reforma da decisão às fls. 692/695, proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento ao recurso especial com fundamento na conformidade entre o acórdão recorrido e a tese vinculada ao **Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça**.

Em suas razões, o agravante reitera a alegação de que o acórdão impugnado incorreu em violação aos dispositivos infraconstitucionais anteriormente indicados. Insurge-se contra a aplicação do **Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça** ao caso vertente. Argumenta ter demonstrado o equívoco do Colegiado ao aplicar o referido tema, através da documentação adunada aos autos. Frisa que é um condomínio, e não uma associação como concluiu a Câmara julgadora. Torna a afirmar que o **Tema nº 492 do Supremo Tribunal Federal**, que também serviu como fundamento para a reforma da sentença prolatada pelo juízo de 1º grau, que havia julgado procedentes seus pedidos, igualmente não se amolda à hipótese dos autos. Ratifica a alegação de que, para fins de configuração da existência de um condomínio, não há que se

falar em imprescindibilidade de convenção registrada no Registro de Imóveis ou de inscrição no CNPJ. Assevera que basta a existência de copropriedade, a qual teria sido amplamente comprovada através dos documentos anexados.

Não obstante as razões apresentadas, não assiste qualquer razão à parte agravante, haja vista que a decisão impugnada, ao negar seguimento ao recurso excepcional interposto, expôs, fundamentadamente, os motivos de tal negativa. Em sua fundamentação, consignou que o Órgão Colegiado, com base nas provas dos autos, entendeu que, apesar de se intitular condomínio, o autor seria, em verdade, uma associação e, por esse motivo, aplicou a orientação da Corte Superior firmada quando do julgamento do **Tema nº 882 do STJ** (e no Tema nº 492 do STF). Além disso, pontuou que, diante do posicionamento adotado pela Câmara de origem, de que o agravante teria natureza jurídica de associação, o acórdão proferido está alinhado com a tese do **Tema nº 882 da Corte Superior**, que trata da temática discutida nos autos.

Ab initio, 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, salientar 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 dos acórdãos impugnados 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.

Inicialmente, citam-se trechos do acórdão às fls. 499/508, tratando dos temas aplicados e das teses firmadas quando do julgamento de seus recursos paradigmáticos:

“(…) Com efeito, o art. 5º, XX, da Constituição da República, consagrou o direito à livre associação ao dispor que ninguém poderá ser compelido a se associar ou se manter associado.

Sob esse enfoque, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n. 965.911 RG/SP, fixou a seguinte tese (Tema 492 STF):

...

Veja-se 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, é ilegítima a cobrança de taxa de manutenção de proprietários de lote ou imóvel não associados ou que à associação não anuíram expressamente e, após o advento daquela norma, a cobrança de taxa de manutenção dos não associados depende de adesão do proprietário do imóvel, titular do direito ou morador.

No mesmo sentido, é o entendimento firmado no Tema 882 do STJ:

...

Nessa linha de entendimento, revela-se descabida a cobrança de cota condominial por parte do autor.

Na espécie, o imóvel objeto da lide foi adquirido pelos réus, ora apelantes, em 27/01/2014 (indexador 19), portanto, antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017. (...)"

No tocante à natureza jurídica do autor/apelante, manifestou-se nos seguintes termos:

"(...) Outrossim, embora se intitule condomínio, o autor na verdade se constitui em associação, notadamente por conta da inexistência de copropriedade sobre áreas comuns e da ausência de registro cartorário da instituição do condomínio, como bem destacado na sentença proferida pela 1ª Vara Federal de Teresópolis, no bojo do proc. 00000245-14.2011.4.02.5115, que versava pretensão anulatória da decisão administrativa que cancelou o CNPJ do autor.

...

Note-se que o autor teve sua inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ) anulada pela Receita Federal, porque não preenchidos os requisitos da Lei 4.591/65, a impedir seu reconhecimento formal. (...)"

Ainda sobre a mesma temática, o Colegiado ratificou seu entendimento quanto à natureza jurídica do demandante quando da rejeição dos aclaratórios, consoante trecho do acórdão às fls. 587/599, que ora se transcreve:

"(...) Diversamente do sustentado pelo apelado, o denominado CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV não tem natureza jurídica de condomínio pro indiviso, na medida em que não se trata de um único imóvel em que todos os coproprietários usufruem da totalidade do imóvel, mas de diversos imóveis individualizados de propriedade de inúmeros e diferentes titulares, com uso exclusivo do proprietário de cada fração ideal da propriedade original, que foi desmembrada, como se verifica da matrícula do imóvel objeto da lide (indexador 19):

...

Releva notar, quanto à referida localidade que, embora suas ruas internas, na prática, se destinem ao uso exclusivo dos proprietários, ante a instalação

de guaritas e chancelas, não se configura como área de natureza particular, tendo em conta sua inserção no Plano Viário Municipal por meio da Lei Municipal nº 814/1974 e inclusão no guia de ruas municipais pelo Decreto Municipal nº 335/1975, bem como, ante a instituição da “Servidão Alecrim” pela Lei Municipal. nº 2.424/2005, tratando-se, pois, de espaços comuns de domínio público, cabendo ao Município de Teresópolis o dever de zelar por sua manutenção e arcar com as despesas respectivas.

No que toca ao documento acostado ao indexador 27, apontado pelo autor/embarcante como não analisado pelo Colegiado, a aludida certidão apenas comprova o que foi exaustivamente demonstrado no acórdão embargado, no sentido de que não subsiste qualquer registro cartorário da instituição do condomínio, na medida em que o registro da mencionada convenção foi cancelado por determinação judicial. (...)”

Diante dos motivos elencados no acórdão, o Colegiado, a partir da incidência do decidido **Temas 882 do STJ e 492 do STF** à hipótese dos autos, assim concluiu:

“(...) Da mesma forma, o autor não apresentou qualquer documento que comprove a anuência dos apelantes em se associar.

Nesse contexto, conforme teses jurídicas estabelecidas no julgamento dos Temas 492 do STF e 882 do STJ, os apelantes não podem ser considerados associados do condomínio apelado, ainda que tenham satisfeito algumas cotas de rateio da associação. (...)”

A Terceira Vice-Presidência, por seu turno, ao analisar o recurso especial interposto e os argumentos apresentados pelo 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 entre o acórdão da Câmara de origem e a orientação vinculante da Corte Superior.



Quanto à irresignação do agravante em relação ao entendimento da Câmara julgadora sobre sua natureza jurídica, o que culminou na aplicação do **Tema nº 882 da Corte Superior**, a Terceira Vice-Presidência assim se pronunciou:

“(…) Com fundamento nas provas acostada aos autos, o acórdão entendeu que o recorrente se trata de associação e, conseqüentemente, sua conclusão 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. (…)”

Portanto, não merece qualquer reparo a decisão agravada ao negar seguimento ao recurso especial com fulcro no **Tema nº 882 do STJ**.

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

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator