

RECURSO ESPECIAL Nº 623.274 - RJ (2004/0007642-4)

RELATOR : **MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**
RECORRENTE : TEREZA CRISTINA VILARDO SANTOS
ADVOGADO : ISABEL CRISTINA ALBINANTE E OUTRO
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO
VALE DO ELDORADO
ADVOGADO : MARIA HELENA LOPES DE FIGUEIREDO

EMENTA

Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de taxa condominial. Precedentes da Corte.

1. Nada impede que os moradores de determinado loteamento constituam condomínio, mas deve ser obedecido o que dispõe o art. 8º da Lei nº 4.591/64. No caso, isso não ocorreu, sendo a autora sociedade civil e os estatutos sociais obrigando apenas aqueles que o subscreverem ou forem posteriormente admitidos.
2. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Castro Filho, Humberto Gomes de Barros e Ari Pargendler votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 7 de maio de 2007 (data do julgamento).

MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 623.274 - RJ (2004/0007642-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO:

Tereza Cristina Vilardo Santos interpõe recurso especial, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão da Sétima Câmara do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

"LOTEAMENTO URBANO - COBRANÇA DO RATEIO DE DESPESAS COMUNS EM ATRASO - ASSOCIAÇÃO.

Como estabelecido no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, 'aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação'.

Encarregada a associação de arrecadar dos condôminos a cota parte e executar os serviços comuns, beneficiando a todos os moradores do loteamento, que se reúnem em assembléia geral e fixam os valores das despesas e dos rateios que cada um deve contribuir para a vigilância, limpeza, custeio, conservação e embelezamento das áreas comuns, todos que se beneficiam devem suportar o custo dessas despesas, como fator de aglutinação da comunidade e vedação do enriquecimento sem causa.

Cota condominial devida pelo condômino tal como exigida dos demais. Cobrança devida. Recurso não provido" (fl. 216).

Opostos embargos de declaração (fls. 220 a 223), foram rejeitados (fls. 226 a 227).

Sustenta violação do artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, pois não foram sanadas as omissões do julgado recorrido, ainda que interpostos embargos declaratórios.

Argüi o recorrente violação dos artigos 5º, inciso XX, e 102, inciso III e § 1º, da Constituição Federal, haja vista que ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.

Aduz contrariedade aos artigos 3º do Decreto-Lei nº 271/67 e 8º da Lei nº 4.591/64, afirmando que *"além de todos os serviços serem prestados por Órgãos Públicos, (...) estamos diante não de um loteamento, mas, sim, de residências situadas em logradouros públicos"* (fl. 237). Alega também a impossibilidade de argüir-se o artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, tendo em vista que foi derogado pela Lei nº 6.766/79, que

Superior Tribunal de Justiça

"não caracteriza em seus artigos os loteamentos urbanos como passíveis da obrigação do pagamento compulsório das contribuições para associação de moradores" (fl. 238).

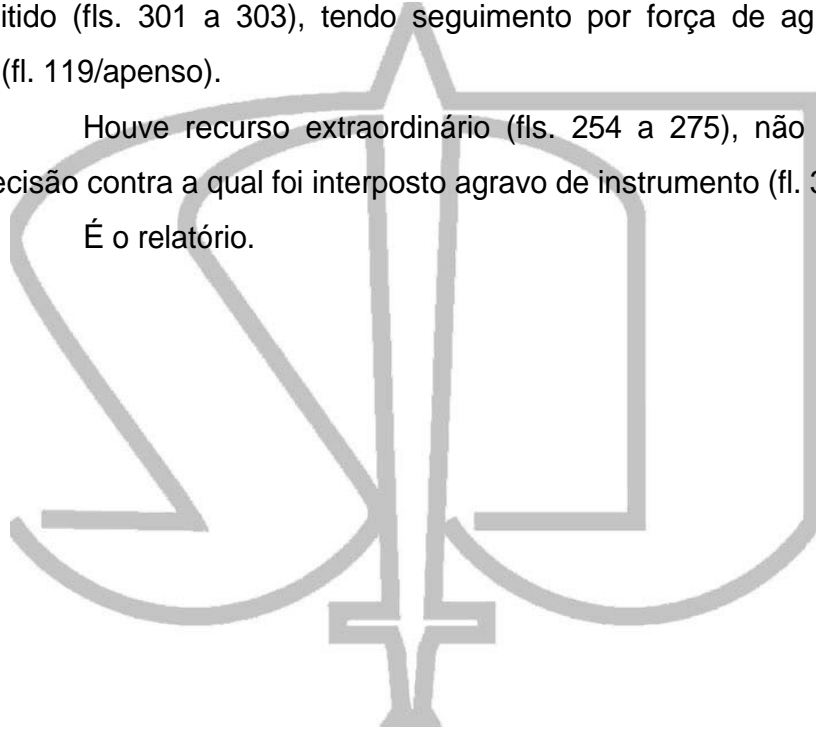
Assevera, ainda, que inexistente "a co-propriedade entre os moradores, situação que por si só afasta da Recorrida a qualidade de condomínio ou loteador e, por conseguinte, não subordina a sua situação jurídica às normas" (fl. 237) dos artigos referidos como contrariados.

Colacionando julgados de outros Tribunais.

Contra-arrazoado (fls. 280 a 288), o recurso especial (fls. 229 a 250) não foi admitido (fls. 301 a 303), tendo seguimento por força de agravo de instrumento provido (fl. 119/apenso).

Houve recurso extraordinário (fls. 254 a 275), não admitido (fls. 301 a 303), decisão contra a qual foi interposto agravo de instrumento (fl. 304 verso).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 623.274 - RJ (2004/0007642-4)

EMENTA

Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de taxa condominial. Precedentes da Corte.

1. Nada impede que os moradores de determinado loteamento constituam condomínio, mas deve ser obedecido o que dispõe o art. 8º da Lei nº 4.591/64. No caso, isso não ocorreu, sendo a autora sociedade civil e os estatutos sociais obrigando apenas aqueles que o subscreverem ou forem posteriormente admitidos.

2. Recurso especial conhecido e provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO:

A associação recorrida ajuizou ação de cobrança afirmando que a ré nega-se a pagar as quotas comuns de contribuição social no valor total de R\$ 14.490,29, sendo certo que é sócia da autora sempre pagando a mensalidade desde quando adquiriu a propriedade. Afirma que, nos termos do Decreto-Lei nº 271/67, a associação é uma forma de condomínio, equiparando “os compradores de lotes a condôminos para suprimento de infra-estrutura à construção de edificação” (fl. 3).

A sentença julgou procedente o pedido.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro desproveu a apelação. Para o acórdão, o Decreto-Lei nº 271/67 manda aplicar aos loteamentos a Lei nº 4.591/64, esta estabelecendo por sua vez que o condômino é obrigado a pagar as despesas do condomínio. Por outro lado, entende o Tribunal local que a “Lei nº 6.776/79 que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano não revogou o referido Decreto-Lei, que com ela não está em rota de colisão” (fl. 217). Para o acórdão, a “própria ré admite ocupar imóvel situado dentro dessa associação não negando que é devedora das cotas em atraso, apenas rechaçando a cobrança por entender ilegítima a associação da qual não aderiu, o que não é suficiente para afastar o dever daqueles que dentro da comunidade usufruem os benefícios da associação, mas lhe negam o direito de exigir a cobrança do

Superior Tribunal de Justiça

rateio entre os condôminos. O posicionamento da ré não está de conformidade com a boa ética e o direito positivo” (fl. 218).

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Sustenta a recorrente que as instâncias ordinárias desprezaram o material constante dos autos, incluído aquele que mostra que todos os serviços prestados nos logradouros públicos são efetuados pelos órgãos municipais. Por outro lado, afirma a recorrente que não se trata de loteamento, mas sim de casas situadas em logradouros públicos, fora, portanto, do âmbito do Decreto-Lei nº 271/67 e da Lei nº 4.591/64. Ademais, segundo a recorrente, a Lei nº 6.766/79 derogou o Decreto-Lei nº 271/67. Alega, também, que comprou a propriedade após a criação da associação e que não subscreveu os respectivos estatutos, nada existindo nos autos que comprove sua filiação.

O especial merece apreciado quanto ao mérito.

Houve flutuação jurisprudencial sobre a cobrança de taxa condominial por associação de moradores.

Mais recentemente, esta Terceira Turma assentou que o “*proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou*” (REsp nº 444.931/SP, Relator o Ministro **Ari Pargendler**, DJ de 6/10/03). Anotei nesse precedente que se tratava de bem adquirido em loteamento aberto sem a existência de qualquer associação.

É certo que antes houve precedente no sentido de que o “*proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação*” (AgRgREsp nº 490.419/SP, Relatora a Ministra **Nancy Andrichi**, DJ de 30/6/03). Nessa mesma direção há precedente da Quarta Turma, Relator o Ministro **Ruy Rosado de Aguiar**, afirmando que o proprietário deve “*contribuir para as despesas comuns (...) de loteamento administrado por entidade que presta diversos serviços no interesse da comunidade (distribuição de água, conservação do calçamento, portaria, segurança, etc.), sob pena de enriquecimento injusto*” (REsp nº 261.892/SP, DJ de 18/12/2000).

Superior Tribunal de Justiça

Por outro lado, a Quarta Turma, em feito de que recorrente a própria associação recorrida neste processo, decidiu que a *“existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que é possível ao associado o seu desligamento, formalmente manifestado, inclusive porque previsto no Estatuto da entidade, cumprido o período de carência e pagas as cotas respectivas, vencidas até então”* (REsp nº 588.533/RJ, Relator o Ministro **Aldir Passarinho Junior**, DJ de 28/11/05). No precedente, o voto do ilustre Relator afirmou que não se configurava condomínio, tratando-se de *“uma mera associação, reunindo os moradores de determinada área que a ela se filiaram, e que se obrigavam ao pagamento do rateio das despesas até o desligamento, condicionado ao fim da gestão da junta administrativa. Portanto, havia expressa previsão de desligamento, desde que respeitado tal prazo, uma espécie de carência, daí a razão de havendo o autor se desligado em 1992, o Tribunal estadual ter mantido a obrigatoriedade das contribuições até 1995”*. Houve divergência dos Ministros **César Rocha** e **Jorge Sacrtazzini**.

Creio que a questão deve ser dirimida para que a Corte fixe um padrão jurisprudencial capaz de assentar a jurisprudência.

A inicial argumenta que os estatutos sociais estabelecem que cabe aos sócios manter a sociedade e que a ré, desde que adquiriu a propriedade, sempre contribuiu.

A contestação sustenta que o imóvel foi adquirido em 1985, quando era casada a suplicada, e que tornou-se a exclusiva proprietária do imóvel depois da separação judicial. Afirma que jamais associou-se, não sendo, portanto, membro da associação autora.

O acórdão considerou que se trata de condomínio por equiparação do Decreto-Lei nº 271/67, que manda aplicar aos loteamentos a Lei nº 4.591/64, e que a Lei nº 6.766/79 não o revogou. Rechaçou a alegação de que a natureza do loteamento é de uma associação em virtude de ser contrária à função social da moderna propriedade.

O que me parece relevante para julgar a matéria é examinar a natureza jurídica da associação autora. É que, na verdade, não se trata de condomínio, mas de uma associação civil sem fins lucrativos, e a pretensão é equiparar esse tipo de associação com os condomínios para efeito de autorizar-se a cobrança de quotas.

Vê-se do documento juntado aos autos com a inicial que foi constituída

Superior Tribunal de Justiça

uma Associação de Proprietários e Moradores do Vale do Eldorado, sociedade civil sem fins lucrativos estabelecendo o art. 2º dos estatutos que a *“Associação (...) congregará todos os proprietários e moradores das residências que constituem o núcleo denominado 'ELDORADO e PAL nº - que subscreverem o presente, ou forem admitidos posteriormente, na forma destes Estatutos”* (fls. 10v/11). Quando dispõe sobre os deveres dos associados, estabelece o pagamento de mensalidades. Ora, o acórdão admitiu que haveria equiparação do loteamento com o condomínio, descartando a alegação de que a natureza do loteamento é de uma associação e afirmando que o ingresso em *“loteamento-condominial em que há despesas com a manutenção das ruas, obras e embelezamento, jardins e segurança, ao contrário do que entende como direito, tem obrigação legal de arcar com a cota-parte do rateio”* (fl. 218).

Não há dúvida, portanto, de que se trata de associação de moradores, associação sem fins lucrativos que congrega, na forma de seu estatuto, aqueles que aderirem. Isso quer dizer que esse tipo de associação não pode ser considerado um condomínio para os efeitos da Lei nº 4.591/64. Como associação civil, ela exige a adesão de cada associado, não sendo razoável pressupor-se, de acordo com os próprios estatutos, que automaticamente aqueles que adquirem o lote estão obrigados a se integrar, diferente, portanto, da própria estrutura do condomínio organizado sob o regime da Lei nº 4.591/64.

Assim, admitindo-se possível a vigência do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, não revogado pela Lei nº 6.766/79, seria necessário que os moradores conviessem na formação do condomínio, cuidando-se de forma atípica, não sendo suficiente que a constituição de uma associação, prevendo alcance apenas daqueles que subscreverem ou que posteriormente aderirem, autorize a cobrança compulsória da taxa condominial. Já no antigo precedente da Terceira Turma assim se decidiu, afirmando o acórdão que a *“Associação autora qualifica-se, ela própria, como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tendo, portanto, nenhuma autoridade para cobrar taxa condominial, nem, muito menos, contribuição compulsória alguma, inexistindo, pois, qualquer violação ao artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67”* (REsp nº 78.460/RJ, da minha relatoria, DJ de 30/6/97).

Acrescento que o precedente de que foi Relator o Ministro **Waldemar Zveiter**, e que contou com voto-vista que proferi, teve como base o fato de que a

Superior Tribunal de Justiça

“Convenção não se refere tão só aos lotes (sobre os quais foram edificadas residências unifamiliares) de propriedade exclusiva, mas também a áreas de uso comum e bens e equipamentos, atribuindo a eles propriedade comum, com menção da fração ideal dos bens e equipamentos. Há pois, iniludivelmente, um condomínio, de caráter especial, e tanto é assim que o próprio recorrido obrigou-se, na escritura de compra e venda do imóvel, a respeitar os termos da convenção, que passou a integrá-la (fls. 23v), pagando, de início, regularmente, as cotas condominiais” (REsp nº 139.952/RJ, DJ de 19/4/99). No meu voto assinalei esse aspecto, isto é, na situação daquele feito, “torna-se muito claro que o condomínio existe, comunheiros os moradores da área que mantêm empregados para manutenção e conservação e dispõem sobre as partes de uso comum. Não seria razoável uma interpretação restrita da abrangência da Lei nº 4.591/64, como se os loteamentos ou as vilas ou o conjunto de casas sobre uma determinada área não pudessem organizar-se sobre a forma condominial para efeito de preservar as áreas comuns existentes e manter a vigilância necessária com a participação de todos os moradores da área”.

Permaneço fiel a esse entendimento. Nada impede que os moradores de determinado loteamento constituam condomínio, mas deve ser obedecido o que dispõe o art. 8º da Lei nº 4.591/64. No caso, isso não ocorreu, daí que com razão a recorrente.

Conheço do especial e lhe dou provimento para julgar improcedente o pedido. Custas e honorários de 10% sobre o valor da causa pela parte vencida.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2004/0007642-4

REsp 623274 / RJ

Números Origem: 20010010525076 20012030092023 200200121676 200301253795 216762002

PAUTA: 12/09/2006

JULGADO: 07/05/2007

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro CASTRO FILHO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE CAMANHO DE ASSIS

Secretária

Bela. SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TEREZA CRISTINA VILARDO SANTOS
ADVOGADO : ISABEL CRISTINA ALBINANTE E OUTRO
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO VALE DO
ELDORADO
ADVOGADO : MARIA HELENA LOPES DE FIGUEIREDO

ASSUNTO: Civil - Direito das Coisas - Propriedade - Condomínio - Condômino - Cota-parte

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Castro Filho, Humberto Gomes de Barros e Ari Pargendler votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de maio de 2007

SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO
Secretária