



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA POR PARTE DE ASSOCIAÇÃO DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO EM RECURSO PARADIGMA JULGADO NO RITO DO ART. 1.036, DO CPC, PELO STF (RE N.º 695.911/SP). TEMA 492 DO STF. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. OBSERVÂNCIA DO MARCO TEMPORAL DA LEI 13.465/2017. HIPÓTESE EM QUE A COBRANÇA DOS AUTOS NÃO SE REFERE A PERÍODO POSTERIOR À LEI 13.465/17, BEM COMO NÃO HÁ ANTERIOR LEI MUNICIPAL QUE DISCIPLINE A QUESTÃO – COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. COBRANÇAS VINCENDAS QUE, DE IGUAL FORMA, NÃO PODEM SER CONSIDERADAS DEVIDAS, HAJA VISTA A AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE OS DEMANDADOS TENHAM ADERIDO AO ATO CONSTITUTIVO DA ASSOCIAÇÃO. MANTIDO O IMPROVIMENTO DO APELO.**

**NEGARAM PROVIMENTO AO APELO, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

COMARCA DE GRAVATAÍ



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E  
MORADORES VALE VILLE

APELANTE

DAIANE MACHADO SIMAO GASPAR

APELADO

EVERTON GASPAR

APELADO

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, negaram provimento ao apelo, em juízo de retratação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. AYMORE ROQUE POTTES DE MELLO (PRESIDENTE) E DR. JOÃO RICARDO DOS SANTOS COSTA.**

Porto Alegre, 23 de agosto de 2022.

DES. GUNTHER SPODE,

PRESIDENTE E RELATOR.



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

## RELATÓRIO

### **DES. GUNTHER SPODE (PRESIDENTE E RELATOR)**

Em atendimento ao encaminhamento da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça (fls. 215-217), por ocasião do exame da admissibilidade do Recurso Especial nº 695.911/SP, em juízo de retratação, reexamino a Apelação interposta por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES VALE VILLE, com fulcro no disposto no art. 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil. O encaminhamento dos autos para juízo de retratação, indica paradigma eventualmente contrariado, cuja decisão proferida em 15-12-2020, pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, versa sobre a constitucionalidade ou inconstitucionalidade da cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado.

Conclusos os autos em 26-05-2022, verifico estar o processo apto para julgamento.

É o relatório.

## VOTOS

### **DES. GUNTHER SPODE (PRESIDENTE E RELATOR)**

Trata-se de exercer, em obediência ao comando do art. 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil, o juízo de retratação nele previsto.



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

Isso porque a apreciação da matéria, no julgamento ocorrido em 15/08/2018 não levou em consideração a tese firmada no TEMA 492 DO STF, a qual deve ser observada para o julgamento da matéria.

Nesse sentido, pertinente incorporar ao presente o parâmetro a ser observado para o rejuízo da controvérsia:

*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 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.*

Pois bem.

Em que pese a fixação dos termos a serem observados para julgamento da lide pela instância superior, compulsando os autos, não verifico motivo para alterar o resultado do já decidido na Apelação Cível de cujo julgamento participei.

Explico.



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

A petição inicial desta demanda é clara quanto ao período inadimplido, de 10/06/2013 a 10/06/2015, ou seja, anterior à Lei a que a tese supra faz referência.

Outrossim, no tocante ao que diz respeito à lei municipal anterior que discipline a matéria, verifico que o recurso especial impetrado pela associação de proprietários e moradores cita a Lei 2253/2004, do Município de Gravataí, referindo que nela está disciplinado o compromisso da recorrente em custear e executar obras de infraestrutura e urbanização obrigatórias para a implantação de loteamentos, vejamos:

*LEI ORDINARIA nº 2253/2004 de 30 de Dezembro de 2004  
Estabelece normas e autoriza o Município a conceder, a título precário, o uso de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências.*

*(...)*

*Art. 1º Fica admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada, podendo o Poder Público, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento, desde que atendidas as disposições legais vigentes bem como as seguintes condições:*

*(...)*

*Art. 4º A entidade concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as obras de infraestrutura e urbanização obrigatórias para a implantação de loteamentos, e mais: (...)*

Contudo, tal diploma legal, que tem sete artigos, não disciplina a obrigatoriedade de cotização entre os beneficiários das despesas oriundas de



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

manutenção ou conservação do empreendimento, ou seja, apesar do paradigma não descartar a competência dos municípios para dispor sobre o tema, a dita Lei não determinou a transferência dos encargos de infraestrutura e gastos para a administração do loteamento aos condôminos, como citado no julgamento pela Corte Suprema, vejamos:

*(...) O Ministro Teori seguiu esclarecendo que, relativamente aos municípios com mais de vinte mil habitantes, a Carta Constitucional "atribuiu a obrigação de aprovar plano diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, caput)". Sob o fundamento, portanto, de que a atribuição do município não se esgotava no Plano Diretor, o Ministro Teori Zavascki afirmou quanto à legislação que estava sob análise:*

*"Ao disciplinar os condomínios a partir do conceito previsto na Lei Federal 4.591/64, a lei distrital impugnada dispôs, na verdade, a respeito de uma forma diferenciada de parcelamento de lotes particulares fechados, tratando da economia interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos que eles deverão conter.*



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

*Trata-se de uma disciplina jurídica que se aproxima, de certa forma, da figura do loteamento prevista na Lei Federal 6.766/79, mas que dela se diferencia, fundamentalmente, pela (a) possibilidade de fechamento físico e da conseqüente limitação de acesso da área a ser loteada; e (b) pela transferência, aos condôminos, dos encargos decorrentes da instalação da infraestrutura básica do projeto e dos gastos envolvidos na administração do loteamento, tais como consumo de água, energia elétrica, limpeza e conservação.*

*Realmente, o que a legislação distrital propõe é o estabelecimento de um padrão normativo mínimo a ser aplicado a projetos de futuros loteamentos fechados, com o objetivo de evitar que situações de ocupação irregular do solo, frequentes no perímetro urbano do Distrito Federal, venham a se consolidar à margem de qualquer controle pela Administração Distrital" (grifo nosso). (...)*

Destarte, sendo a cobrança relativa a período anterior à Lei 13.465/17 e, não tendo o município legislado quanto à obrigação de condôminos, proprietários ou moradores, a manutenção do resultado de improcedência do apelo é medida que se impõe.

Neste sentido, os precedentes deste Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*RECURSO INOMINADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO FECHADO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. EXCLUSÃO DA ASSOCIAÇÃO. DIREITO FUNDAMENTAL DE*



GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

*NATUREZA CONSTITUCIONAL. NOVO MARCO REGULATÓRIO DA MATÉRIA. LEI Nº 13.465/17. VINCULAÇÃO DOS ATOS CONSTITUTIVOS DAS ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS. PUBLICIDADE. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PRECEDENTES DO STF. CONDIÇÃO DESATENDIDA, NO CASO DOS AUTOS. TEMA REPETITIVO 822, STJ. APLICABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível, Nº 71010425247, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: José Ricardo de Bem Sanhudo, Julgado em: 22-06-2022). Grifei.*

*Processo Civil. Associação de moradores de loteamento. Reapreciação nos termos do art. 1.030, II, do CPC, em função do julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, pelo STF. Acórdão que reformou a sentença de improcedência na ação de cobrança proposta pela associação contra proprietário em relação a débitos de manutenção. Descabimento. Imóvel adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017. Ausência de comprovação de adesão dos requeridos à associação. Inexistência de vinculação dos imóveis à associação no registro imobiliário das unidades. Simples constituição da associação não dispensa a necessidade de adesão dos moradores. Cobranças ilegítimas. Impossibilidade de se atribuir preponderância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa em detrimento do princípio da liberdade de associação. Acórdão revisto. Recurso improvido.*





GS

Nº 70075075655 (Nº CNJ: 0271680-61.2017.8.21.7000)

2017/Cível

*(TJSP. Apelação Cível 0001814-97.2011.8.26.0281; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2022; Data de Registro: 03/08/2022).*

Quanto ao pedido relativo à cobrança de cotas vincendas, melhor sorte não socorre a apelante, visto que ausente prova de que os demandados tenham aderido ao ato constitutivo da associação.

Diante do exposto, **em juízo de retratação, nego provimento à apelação.** Mantida a verba honorária já estabelecida no julgado revisado.

**DR. JOÃO RICARDO DOS SANTOS COSTA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. AYMORÉ ROQUE POTTES DE MELLO (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. AYMORÉ ROQUE POTTES DE MELLO** - Presidente - Apelação Cível nº 70075075655, Comarca de Gravataí: "À UNANIMIDADE, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO."

Julgador(a) de 1º Grau: SILVIO TADEU DE AVILA