

QUARTOS EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

RELATOR : **MIN. DIAS TOFFOLI**
EMBTE.(S) : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO
RECANTO DOS PATURIS
ADV.(A/S) : VERA LUCIA MACHADO FRANCESCHETTI
INTDO.(A/S) : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO -
SECOVI-SP
ADV.(A/S) : LUIS ROBERTO STRANO OTERO
INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE VÍTIMAS DE FALSOS
CONDOMÍNIOS - ANVIFALCON
ADV.(A/S) : CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR
ADV.(A/S) : WILLIAM NERI GARBI
INTDO.(A/S) : TERESINHA DOS SANTOS
ADV.(A/S) : ROBSON CAVALIERI
INTDO.(A/S) : MOVIMENTO NACIONAL DE DEFESA DOS
DIREITOS HUMANOS E SOCIAIS DAS VÍTIMAS DOS
FALSOS CONDOMÍNIOS - MINDD
DP : DEFENSOR PÚBLICO-GERAL FEDERAL
INTDO.(A/S) : KAYTI GRACIA GOUVEA E OUTRO(A/S)
ADV.(A/S) : ENEAS EUSTAQUIO DE OLIVEIRA FILHO
INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA
PORTA DO SOL - APAPS
ADV.(A/S) : FÁBIO RODRIGO TRALDI
AM. CURIAE. : FAMRIO - FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
ADV.(A/S) : ALEXANDRE SIMÕES LINDOSO
AM. CURIAE. : ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOTEAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO - AELO
ADV.(A/S) : CARLOS EDUARDO DE CASTRO SOUZA E
OUTRO(A/S)
AM. CURIAE. : SOCIEDADE CENTRO EMPRESARIAL TAMBORÉ
ADV.(A/S) : OMAR CAMPOS JUNIOR

DECISÃO:

RE 695911 ED-QUARTOS / SP

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Associação dos Moradores do Loteamento Recanto dos Paturis** em face do acórdão mediante o qual o Plenário desta Corte, apreciando o Tema 492 da Repercussão Geral, deu provimento ao recurso extraordinário e 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 loteamentos 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.”

O referido acórdão foi assim ementado:

“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

RE 695911 ED-QUARTOS / SP

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 embargante alega, em síntese, que, na qualidade de administradora do loteamento de acesso controlado “Recanto dos

RE 695911 ED-QUARTOS / SP

Buritis”, constituída sob a forma de associação de moradores, possui interesse recursal, uma vez que a “decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação da Corte atingirá todos os direitos e as pretensões de que se afirma titular nas ações judiciais em curso” (fl. 5 – eDoc. 370).

Aduz que “não foi nem poderia ter sido interveniente na relação jurídica processual em que se deu essa decisão” e que “sujeitar-se-á à força vinculante da decisão sem prévia oportunidade de contra-argumentação jurídica sobre a controvérsia” (fl. 5 – eDoc. 370).

Argumenta que

“Se a noção de ‘terceiro prejudicado’ remetia ao de ‘terceiro interessado’ nos processos individuais, o fato é que nos processos transindividuais se requisita a reconsideração desse conceito, dado que naqueles não se via a ampliação dos limites da decisão para além das partes que nesses se confere” (fl. 6 – eDoc. 370).

Sustenta, desse modo, que possui legitimação recursal ativa na condição de terceira prejudicada, de acordo com o art. 966, parágrafo único, do CPC.

Quanto ao mérito, aponta a existência de quatro obscuridades no voto condutor do acórdão impugnado, as quais remetem, segundo alega, a mais de uma interpretação.

Por fim, requer “a declaração do sentido e do alcance dos enunciados que se reputam obscuros (itens 20.1, 21.1, 21.2 e 23.1)” (fl. 11 – eDoc. 370).

É o relatório. Decido.

Não merecem conhecimento os presentes embargos de declaração.

O Código de Processo Civil dispõe, em seu artigo 996, **caput** e parágrafo único, que:

“Art. 996. O recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo **terceiro prejudicado** e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica.

Parágrafo único. **Cumpra ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual.**” (grifei).

Verifico que, **in casu**, o acórdão embargado não avançou sobre direito do qual a embargante seja titular ou sobre o qual possa discutir em juízo como substituta processual.

A própria embargante afirma, em suas razões recursais, que “não foi nem poderia ter sido interveniente na relação jurídica processual em que se deu essa decisão” (fl. 5 – eDoc. 370), o que já confirma a ausência de sua condição como terceira prejudicada, nos termos do art. 996, **caput** e parágrafo único, do CPC, e revela a descabida pretensão de ampliar os limites da causa mediante a oposição destes embargos.

A esse respeito, já decidiu o Plenário desta Corte:

“REPERCUSSÃO GERAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ASSISTÊNCIA: INADEQUAÇÃO. ILEGITIMIDADE RECURSAL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 499 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO CONHECIDOS.

1. O pedido de assistência com fundamento no art. 50 do Código de Processo Civil é incompatível com a fase de interposição de recursos.

2. **O recurso de terceiro prejudicado (art. 499 do Código de Processo Civil) é inadequado para formular pedido no interesse exclusivo do recorrente ou para ampliar os limites objetivos da causa.**

3. Impossibilidade de admissão do Embargante na condição de *amicus curiae*, pois, além de não preencher os requisitos para tanto (entidade com significativa representatividade e capacidade de contribuir para o julgamento), a jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal

RE 695911 ED-QUARTOS / SP

só admite pedidos formulados antes da liberação do processo para julgamento.

4. Embargos de declaração não conhecidos (RE nº 559.943-ED/RS, Tribunal Pleno, Rel. Min. **Cármen Lúcia**, DJe de 28/11/14 – grifei).

Ademais, a embargante não logrou demonstrar a relação de interdependência entre a sua situação e relação jurídica estabelecida no caso concreto dos autos.

Importa destacar que mesmo os recursos extraordinários com repercussão geral reconhecida, embora submetidos a procedimento diferenciado, revestem-se de contornos subjetivos próprios da causa entre as partes nele envolvidas, os quais, na espécie, não alcançam diretamente a embargante, mera interessada indireta.

Nesse sentido, confira-se a decisão singular por mim proferida nos autos do RE nº 817.338/DF, afetado à sistemática da repercussão geral:

“(…)

Analisando-se neste ato o alegado interesse e a legitimidade para causa como requisitos para o julgamento do **pedido de ingresso nos autos**, entendo que **embora o anistiado efetivamente possua algum interesse no deslinde do feito, esse interesse não se revela, na hipótese, direto**. Isso porque, **o peticionante não é parte no processo e nem poderá vir a sê-lo**. Ademais, como deixa entrever a referida petição, **em que pese exista a preocupação com a solução desta lide, isso se dá não porque o destino de qualquer das partes interferirá de forma direta em relação jurídica do peticionário, mas porque a tese que aqui se firmar importará para a solução de eventual processo judicial em que é parte o anistiado**.

Convenço-me, assim, de que o requisito da legitimidade não se encontra presente. O peticionante não reúne condições jurídicas de figurar em qualquer dos polos deste processo e não é dotado de ampla representatividade. Ademais, conforme bem ponderou o Ministro Marco Aurélio em pronunciamento

RE 695911 ED-QUARTOS / SP

singular no RE nº 566.471/RN,

[o] simples fato de ser parte em outros processos não gera o direito a assistência em demanda em curso, possuidora de balizas subjetivas próprias. **O argumento da configuração da repercussão geral também é insuficiente, por si só, a viabilizar que terceiro integre a relação jurídica como assistente.** (DJe de 29.9.2016)

(...)” (RE nº 817.338/DF, de **minha relatoria**, DJe de 8/8/17 – grifei).

Ressalto, ainda, o que consignado pelo Ministro **Ricardo Lewandowski** em decisão prolatada em sede de embargos de declaração no RE nº 848.826/CE:

“(...) o reconhecimento da repercussão geral da matéria constitucional debatida nos autos não autoriza, por si só, o ingresso de todo e qualquer interessado reflexamente na solução da tese jurídica pendente de análise pelo Supremo Tribunal Federal. Aliás, admitida a hipótese, a sistemática da repercussão geral estaria sensivelmente prejudicada.” (RE nº 848.826-ED/CE, Rel. Min. **Ricardo Lewandowski**, DJe de 6/2/18 – grifei).

Ausente a legitimidade recursal, **não conheço dos embargos de declaração opostos.**

Publique-se.

Brasília, 2 de agosto de 2021.

Ministro Dias Toffoli

Relator

Documento assinado digitalmente