

QUINTOS EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

RELATOR : **MIN. DIAS TOFFOLI**
EMBTE.(S) : MOVIMENTO NACIONAL DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS E SOCIAIS DAS VÍTIMAS DOS FALSOS CONDOMÍNIOS - MINDD
DP : DEFENSOR PÚBLICO-GERAL FEDERAL
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
INTDO.(A/S) : TERESINHA DOS SANTOS
ADV.(A/S) : ROBSON CAVALIERI
INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PATURIS
ADV.(A/S) : VERA LUCIA MACHADO FRANCESCHETTI
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:

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Movimento**

Nacional de Defesa dos Direitos Humanos e Sociais das Vítimas dos Falsos Condomínios – MINDD 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 associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem

RE 695911 ED-QUINTOS / SP

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.”

O embargante aduz que “ostenta legitimidade para a oposição dos presentes embargos de declaração na condição de terceiro prejudicado (artigo 996 do Código de Processo Civil)”, uma vez que,

“segundo o seu estatuto social, foi constituído especificamente para a defesa dos direitos humanos e sociais, do patrimônio público e cultural e do meio ambiente, com especial foco nos direitos fundamentais e e interesses sociais de pessoas físicas e jurídicas de direito privado que são vítimas de abusos e violações de direitos por parte de falsos condomínios e assemelhados (artigo 2º, *caput*, do estatuto social). Os objetivos do MINDD, previstos no artigo 11 do estatuto social, devem ser lidos sempre com o recorte da defesa das vítimas dos falsos condomínios e do Estado Democrático de Direito, que são a razão de ser do Movimento.” (fl. 2 do eDoc. 396).

Ainda quanto à legitimidade para oposição dos embargos, aduz que:

a) “quando o acórdão embargado limita a inconstitucionalidade da cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado apenas até o advento da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, admitindo tal cobrança posteriormente, sob determinadas condições, reduz a proteção às vítimas de falsos condomínios, chancelando, ao menos em parte, a cobrança coercitiva a elas imposta, que as caracteriza” (fl. 4 – eDoc. 396);

b) “a decisão permite a ampliação e disseminação de vítimas de falsos condomínios, segundo a definição do artigo 3º do estatuto social”, o que atinge a esfera jurídica do Movimento, que tem na proteção de tais vítimas a sua razão de ser” (fl. 4 – eDoc. 396);

c) “o artigo 5º, V, da Lei 7.347/1985, legitima o Movimento a atuar em favor dos interesses individuais homogêneos das vítimas de falsos condomínios, por meio de ação coletiva, para que sobre elas não recaia a cobrança coercitiva” (fl. 5 – eDoc. 396);

d) “embora não tenha tido o seu estatuto registrado, [o MINDD] teve-o aprovado por assembleia geral realizada em 29 de novembro de 2018, portanto, há mais de dois anos (peça n. 335)” e “mantém uma atuação de fato desde 13 de junho de 2008, portanto, há quase treze anos”

RE 695911 ED-QUINTOS / SP

(fl. 5 – eDoc. 396);

e) “a hipótese dos autos releva a possibilidade de dispensa do requisito da pré-constituição, nos termos do § 4º do artigo 5º da Lei 7.347/1985” (fl. 5 do eDoc. 396);

f) estão caracterizadas “as duas hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 996 do Código de Processo Civil para legitimar o MINDD para a oposição dos presentes embargos de declaração na condição de terceiro prejudicado” (fl. 6 do eDoc. 396).

No tocante ao mérito, o embargante alega, em síntese, que:

- o acórdão embargado padeceria de contradição porque “embora tenha sido referido um sopesamento constitucional entre o princípio da legalidade e o princípio da liberdade de associação, promoveu-se, em verdade, um sopesamento inadmissível entre princípio constitucional da liberdade de associação e Lei 13.465/2017 e leis municipais” (fl. 8 do eDoc. 396);
- haveria contradição, também, uma vez que “invocou-se o princípio da legalidade para restringir a liberdade de associação, asseverando-se que, havendo lei que em tese autorizaria a cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, poderia haver a cobrança daqueles que não aderiram voluntariamente à associação” (fl. 9 do eDoc. 396);
- o acórdão seria omisso por não ter realizado “o exercício argumentativo (...) sobre os limites dos limites, adentrando no exame sobre se a Lei 13.465/2017 e as leis municipais preencheriam os requisitos exigidos para limitar um direito constitucional” (fl. 11 do eDoc. 396);
- “admitir que a lei possa consagrar a cotização das atividades associativas inclusive entre aqueles que não queiram associar-se ou permanecerem associados acaba por fulminar a liberdade associativa, esvaziando-se o seu conteúdo essencial e retirando-se a possibilidade de subsistir um conteúdo mínimo de liberdade” iii) (fl. 11 do eDoc. 396);

RE 695911 ED-QUINTOS / SP

- “a doutrina alerta para a inconstitucionalidade do artigo 78 da Lei 13.465/2017, por possibilitar à associação de moradores, mediante autorização da administração pública municipal, que, sem impedir a circulação, identifique pedestres e condutores de veículos não residentes, legalizando a cobrança de contribuição associativa destinada à manutenção da associação do morador não associado” (fl. 11 do eDoc. 396).

Ao final, requer

“sejam sanadas as contradições internas apontadas e suprida a omissão indicada, para se atribuir excepcionais efeitos infringentes aos presentes embargos de declaração, a fim de que prevaleça o entendimento, com a respectiva repercussão na tese de julgamento, de que é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado” (fls. 11-12 do eDoc. 396).

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 o embargante seja titular ou sobre o qual possa discutir

RE 695911 ED-QUINTOS / SP

em juízo como substituto processual.

Ademais, o 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 o embargante, mero interessado indireto.

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 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**

RE 695911 ED-QUINTOS / SP

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 o pressuposto da legitimidade recursal, **não conheço dos presentes embargos de declaração.**

Publique-se.

Brasília, 2 de agosto de 2021.

Ministro **Dias Toffoli**

Relator

Documento assinado digitalmente