

SEXTOS EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

RELATOR : **MIN. DIAS TOFFOLI**
EMBE.(S) : **KAYTI GRACIA GOUVEA E OUTRO(A/S)**
ADV.(A/S) : **ENEAS EUSTAQUIO DE OLIVEIRA FILHO**
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) : **LUIS ROBERTO STRANO OTERO**
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) : **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 **Kayti Gracia Gouveia e outros** em face do acórdão mediante o qual o Plenário desta

RE 695911 ED-SEXTOS / SP

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 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.”

Os embargantes alegam que possuem “legitimidade para a oposição dos presentes embargos de declaração na condição de terceiro prejudicado (artigo 996 do Código de Processo Civil), diante da multiplicidade de cidadãos” (fl. 3 do eDoc. 398).

Afirmam que “se encaixam na concepção de associação civil lícita”,

RE 695911 ED-SEXTOS / SP

estando “legitimados, coletivamente e na pessoa de cada um a intervir na condição de representante de milhares de cidadãos prejudicados, cujos direitos indisponíveis à dignidade de pessoa humana foram atingidos frontalmente pelo acórdão embargado” (fls. 3-4 do eDoc. 398).

Ainda sobre a legitimidade para a oposição de recurso, aduzem que

“(…) têm a possibilidade de discutir em juízo os direitos como vítimas de falsos condomínios em seus próprios nomes afetados pela decisão ora embargada.

Ademais, 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.

Portanto, caracterizam-se as duas hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 996 do Código de Processo Civil para legitimar os Autores para a oposição dos presentes embargos de declaração na condição de terceiro prejudicado.

Além disso, os Autores detém legitimidade para atuar em nome próprio” (fls 4-6 do eDoc. 398).

Quanto ao mérito, sustentam que:

- o acórdão embargado teria incorrido em contradição, pois “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 – eDoc. 398);
- “há de preponderar o princípio constitucional da liberdade de associação, que não encontra a limitação preconizada no acórdão embargado” (fl. 9 – eDoc. 398);
- não pode o legislador ordinário “permitir que seja suprimida a garantia constitucional de plena liberdade de associação e desassociação dos cidadãos, para privilegiar interesses privados, daqueles que pretendem substituir-se ao Estado, em suas funções, a pretexto de suposta ‘ineficiência’ na prestação de serviços públicos, execução de obras públicas e segurança pública” (fls 9-10 – eDoc. 398);

RE 695911 ED-SEXTOS / SP

- “a posição adotada no voto condutor, no sentido de declarar em tese, a suposta ‘constitucionalidade’ de leis municipais que ‘criam bolsões residenciais’ (...) viola o princípio da vedação ao retrocesso e vai à contramão de tudo já foi pacificado pelo STF como Guardiã da Constituição” a respeito da dignidade da pessoa humana (fls. 10-11 – eDoc. 398);
- “o alcance atribuído à Lei nº 13.465/2017 na tese adotada, ultrapassa o texto da lei, ampliando-a indiscriminadamente, para atribuir, retroativamente, a declaração prévia de constitucionalidade de toda e qualquer lei municipal que ‘fechou’ bairros, ruas, praças, parques, praias, reservas ambientais, delegando poderes absolutos, ditatoriais, e ilimitados, às associações, sem, ao menos, analisar o texto destas ‘leis’” (fl. 13 – eDoc. 398);
- existiria “vício de inconstitucionalidade formal e material, em leis, e teses, tendentes a abolir a plena liberdade de associação/desassociação, destituindo a pessoa humana de sua dignidade própria, reduzindo-a, de fato, a uma situação análoga à de escravo, que ou paga, seja lá o que lhe for cobrado, a qualquer título, e valor, ou perde a casa própria, bem da vida, fruto do trabalho digno e honesto de várias gerações” (fl. 27-28 – eDoc. 398);
- haveria contradição “entre a tese adotada e os institutos legais definidores da natureza e finalidades das associações civis, sem fins lucrativos, e das sociedades comerciais, sujeitas a normas fiscais específicas e regras de defesa do consumidor e de livre concorrência, que inexistem no âmbito das associações” (fl. 27 – eDoc. 398).

Por fim, os embargantes requerem

“seja sanada a contradição apontada, 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. 32 do eDoc. 398).

É o relatório. Decido.

Não merecem conhecimento os 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).

Os embargantes defendem sua legitimidade recursal “como vítimas de falsos condomínios em seus próprios nomes afetados pela decisão ora embargada” (fl. 4 – eDoc. 398). Tal alegação, porém, não é suficiente para demonstrar a condição de terceiros prejudicados, nos termos do art. 996, parágrafo único, do CPC.

Trata-se, em verdade, de recurso apresentado em seus exclusivos interesses e com a nítida pretensão de ampliar os limites da causa, o que não é admitido pela lei processual civil. 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 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. **Cármem Lúcia**, DJe de 28/11/14 – grifei).

Ademais, os embargantes não lograram 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 os embargantes, meros interessados indiretos.

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 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).

Ante a ausência do pressuposto da legitimidade recursal, **não conheço dos presentes embargos de declaração.**

RE 695911 ED-SEXTOS / SP

Publique-se.

Brasília, 2 de agosto de 2021.

Ministro Dias Toffoli

Relator

Documento assinado digitalmente