

29/11/2021

PLENÁRIO

EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

RELATOR : **MIN. DIAS TOFFOLI**
EMBTE.(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) : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PATURIS
ADV.(A/S) : VERA LUCIA MACHADO FRANCESCHETTI
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

RE 695911 ED / SP

EMENTA

Embargos de declaração em recurso extraordinário. Paradigma do Tema nº 492 da Repercussão Geral (“Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado”). Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade. Embargos de declaração rejeitados.

1. Inexistência, **in casu**, dos vícios elencados no art. 1.022 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) a ensejar a oposição de embargos de declaração. Não há omissão, contradição, obscuridade ou erro material a serem sanados na presente via processual, de cognição estreita e vinculada.

2. Embargos de declaração rejeitados.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em sessão virtual do Plenário de 19 a 26/11/21, na conformidade da ata do julgamento e nos termos do voto do Relator, Ministro Dias Toffoli, por unanimidade de votos, em rejeitar os embargos de declaração.

Brasília, 29 de novembro de 2021.

Ministro Dias Toffoli

Relator

29/11/2021

PLENÁRIO

EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

RELATOR : **MIN. DIAS TOFFOLI**
EMBTE.(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) : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PATURIS
ADV.(A/S) : VERA LUCIA MACHADO FRANCESCHETTI
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

RE 695911 ED / SP

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO DIAS TOFFOLI (RELATOR):

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP)** contra o acórdão mediante o qual o Plenário desta Corte, apreciando o Tema nº 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 acórdão embargado recebeu a seguinte ementa:

“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

RE 695911 ED / SP

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

RE 695911 ED / SP

obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.”

O sindicato embargante, o qual atua nestes autos na condição de **amicus curiae**, alega existir “aparente omissão do v. acórdão a respeito da hipótese na qual a obrigação de pagamento surge por força de contrato celebrado entre as partes, independentemente de associação e antes do advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão” (fl. 5 do eDoc. 363).

Nesse tocante, argumenta que “o texto proposto para o precedente não a contempla expressamente”, podendo ser “interpretado no sentido da irrelevância da avença contraída pelo proprietário de lote, como se apenas a Lei ou o efetivo ingresso na associação (ao qual ninguém é obrigado) pudessem fundamentar a cobrança” (eDoc. 363).

Alega haver também “omissão do v. acórdão a respeito da hipótese na qual a obrigação de pagamento surge por força de ato ilícito e correspectivo dever de indenizar” (fl. 4 do eDoc. 363).

Afirma que, “ao fixar a tese jurídica e balizar sua incidência em vista do ingresso em associação e da Lei, nada se dispôs acerca da cobrança de natureza indenizatória decorrente de ato ilícito, de abuso de direito ou de enriquecimento sem causa, usual nas hipóteses em que o proprietário usufruiu de todos os serviços prestados pela Associação sem a devida contraprestação” (fl 4 do eDoc. 363).

Por fim, o embargante requer

“o conhecimento e acolhimento dos presentes embargos de declaração, para sanar os vícios apontados e, em benefício da melhor compreensão da tese fixada e delimitação de sua abrangência, manifeste-se este E. STF a respeito da:

(i) Constitucionalidade da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano fundada em contrato, independentemente de associação ou de Lei Federal ou Municipal que discipline a questão e

(ii) Constitucionalidade da cobrança de indenização pelo

RE 695911 ED / SP

não-pagamento da taxa em questão, nos casos de ato ilícito, de abuso de direito ou de enriquecimento sem causa perpetrados pelo titular do lote, levando-se em conta 'a existência de questões de fato', como bem mencionado por V.Exa." (fl. 5 do eDoc. 363).

É o relatório.

29/11/2021

PLENÁRIO

EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 SÃO PAULO

VOTO

O SENHOR MINISTRO DIAS TOFFOLI (RELATOR):

Não está presente nenhuma hipótese autorizadora da oposição dos embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

O embargante, admitido nestes autos na condição de **amicus curiae**, alega, em suma, que o acórdão proferido por esta Corte teria sido omisso quanto à (i) cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano fundada em contrato, independentemente de associação ou de lei discipline a questão; e (ii) “cobrança de indenização pelo não-pagamento da taxa em questão, nos casos de ato ilícito, de abuso de direito ou de enriquecimento sem causa perpetrados pelo titular do lote, levando-se em conta a existência de questões de fato” (fl. 5 do eDoc. 363).

As questões suscitadas pelo ora embargante escapam à apreciação que cabia ao Supremo Tribunal Federal no presente tema de repercussão geral.

Com efeito, cumpre rememorar que a questão constitucional pinçada neste recurso paradigma para julgamento sob a sistemática da repercussão geral foi a seguinte: “saber se é constitucional a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado”.

Nesse sentido, destacam-se os seguintes trechos do voto condutor do acórdão ora embargado:

“A questão constitucional a ser enfrentada por esta Corte no presente paradigma de repercussão geral é, portanto, essencialmente, o alcance do direito à livre associação dos proprietários de imóveis situados em loteamentos em face dos entes voluntariamente constituídos com a finalidade de administrarem e manterem serviços nas áreas de uso comum

RE 695911 ED / SP

nessa espécie de parcelamento de solo.

(...)

O que está sob apreciação neste apelo extremo, portanto, é o próprio direito à livre associação (art. 5º, incisos XVII e XX), matéria de índole eminentemente constitucional, disposta entre os direitos e as garantias fundamentais, sendo desnecessária, ainda, para tal apreciação, a análise das provas e das circunstâncias fáticas, próprias do processo *sub judice*” (grifei).

Tal controvérsia foi adequadamente solucionada pelo Tribunal, o qual 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.”

Portanto, não há omissão a ser sanada no julgado embargado, mediante o qual se decidiu, fundamentadamente, todos os pontos colocados em debate, nos limites necessários ao deslinde do feito.

Saliente-se, ainda, para fins de esclarecimento, que esta Corte, ao apreciar o mérito de recurso paradigma com repercussão geral reconhecida, vem realizando distinção entre a solução do tema submetido à repercussão geral e a solução do **caso concreto**, como se fez no acórdão ora embargado.

Ademais, insta ressaltar que ao Poder Judiciário descabe se manifestar sobre hipóteses e teses jurídicas aventadas pelas partes ou por

RE 695911 ED / SP

terceiros, cingindo-se a solucionar a questão posta em juízo.

Tem-se, por fim, que o aresto embargado não incidiu em qualquer espécie de vício a ensejar a oposição dos embargos de declaração, previstos no art. 1.022 do CPC.

Ante o exposto, **rejeito os embargos de declaração.**

É como voto.

PLENÁRIO

EXTRATO DE ATA

EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911

PROCED. : SÃO PAULO

RELATOR : MIN. DIAS TOFFOLI

EMBTE.(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 (0302895/SP)

INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE VÍTIMAS DE FALSOS CONDOMÍNIOS - ANVIFALCON

ADV.(A/S) : CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR (261278/SP)

ADV.(A/S) : WILLIAM NERI GARBI (304950/SP)

INTDO.(A/S) : TERESINHA DOS SANTOS

ADV.(A/S) : ROBSON CAVALIERI (146941/SP)

INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PATURIS

ADV.(A/S) : VERA LUCIA MACHADO FRANCESCHETTI (86633/SP)

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 (185385/RJ)

INTDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS

ADV.(A/S) : FÁBIO RODRIGO TRALDI (148389/SP)

AM. CURIAE. : FAMRIO - FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

ADV.(A/S) : ALEXANDRE SIMÕES LINDOSO (12067/DF)

AM. CURIAE. : ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOTEAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO - AELO

ADV.(A/S) : CARLOS EDUARDO DE CASTRO SOUZA (20955/SP) E OUTRO(A/S)

AM. CURIAE. : SOCIEDADE CENTRO EMPRESARIAL TAMBORÉ

ADV.(A/S) : OMAR CAMPOS JUNIOR (23377SP/SP)

Decisão: O Tribunal, por unanimidade, rejeitou os embargos de declaração, nos termos do voto do Relator. Plenário, Sessão Virtual de 19.11.2021 a 26.11.2021.

Composição: Ministros Luiz Fux (Presidente), Gilmar Mendes, Ricardo Lewandowski, Cármen Lúcia, Dias Toffoli, Rosa Weber, Roberto Barroso, Edson Fachin, Alexandre de Moraes e Nunes Marques.

Carmen Lilian Oliveira de Souza
Assessora-Chefe do Plenário