

As Jurisprudências do TJ-SP e STJ sobre loteamentos fechados

A disputa não é recente entre moradores de loteamentos fechados e as associações que congregam a maioria deles. Principalmente pelo posicionamento do Tribunal de Justiça de São Paulo, essas associações têm sido autorizadas a receber quotas-partes e taxas não importando se o morador não é seu associado e resiste a tal cobrança.

Dezenas de demandas se instauram no Judiciário, nas quais os moradores não associados, inconformados com tais taxas alegam sua desobrigação ao pagamento, sempre tendo como base dispositivos constitucionais, como a falta de previsão legal para tal cobrança, por não estarem obrigados à associação a par de, de certo modo, turvar o direito de ir e vir. (Constituição, artigo 5º – inciso II “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”; XV — “é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens” e XX — “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”).

As prefeituras costumam ter legislação própria sobre a matéria, garantindo por decreto o fechamento de loteamentos e bairros “a título precário” se num processo administrativo formal, 70% dos moradores optarem por tal medida.

Na contrapartida a associação de moradores se obriga ao cumprimento de uma série de ações normalmente atribuídas à Administração municipal que, a bem da verdade, não isenta a localidade fechada dos impostos a par de obter economia naquelas obrigações que legalmente lhe cabiam (limpeza pública, coleta de lixo, conservação de vias, iluminação pública, etc).

Nessas demandas o Tribunal de Justiça de São Paulo firmou jurisprudência no sentido de que os moradores que resistem ao pagamento das taxas mensais para tais despesas, se desobrigados, “enriquecem sem causa”. Como neste julgado:

“Ementa. Cobrança — Associação de moradores – Sentença de procedência. Prestação de serviços que beneficiam todos os proprietários – Dever de participar do rateio das despesas que recai sobre todos os proprietários, sejam ou não associados – Vedação ao enriquecimento sem causa – Não violação à liberdade de associação – Precedentes da Câmara – Sentença mantida – Apelo desprovido.”

Rejeitando a invocação ao artigo 5º — XX da Constituição, lê-se no corpo desse julgado:

“Em suma, como bem asseverado pelo Des. José Luiz Gavião de Almeida, relator da Apelação 281.315.4/3-00, já mencionada: “Não há falar em ofensa ao artigo 5º, XX, da Constituição Federal, porquanto não se trata de cobrança de contribuição puramente associativa, mas de reembolso de despesas efetuadas no interesse dos proprietários dos lotes.”

Com tantos precedentes nesse sentido, a 3ª Câmara de Direito Privado do TJ- São Paulo emitiu o Enunciado nº 12 com a redação seguinte:

“É admissível a cobrança das despesas com manutenção e benfeitorias realizadas nas áreas comuns do loteamento fechado, independentemente da associação do proprietário, na proporção de sua quota-parte, sob pena de enriquecimento sem causa.”

No Superior Tribunal de Justiça, todavia, essa tese está, em inúmeros julgados, deixando de prevalecer.

Nessa linha, o REsp 1.071.772 da 4ª Turma — relator Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal convocado):

EMENTA: CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Consoante entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo." (EREsp n.º 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006)."

No que concerne ao “enriquecimento sem causa”, um dos fundamentos do Tribunal de Justiça de São Paulo para deferir a cobrança de tais taxas, como visto, chegou a ser atribuído no Superior Tribunal de Justiça às associações esse desvio por as imporem aos não são associados que delas discordam.

Com efeito, no REsp n.º 1.025.053 em decisão monocrática do Min. Massami Uyeda depois confirmada pelos recursos regimentais cabíveis, todos rejeitados, há essa “inversão” da vantagem do enriquecimento sem causa:

“O Tribunal de origem, ao determinar o pagamento dos valores alegados pela autora, decidiu em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, pois se os proprietários não integram a associação de moradores, inviável a cobrança compulsória de taxas condominiais ou outras contribuição caracterizando o enriquecimento ilícito da associação de moradores, ora requerida.”

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO IMPOSSIBILIDADE.

As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo." (EREsp 444931/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Ministro Humberto Gomes de Barros – 2ª Seção, julgado em 26.10.2005, DJ 01.02.2006 p. 427)."

Como se constata, a despeito do posicionamento firme do Tribunal de Justiça de São Paulo, o Superior

Tribunal de Justiça vem acolhendo de modo iterativo a desobrigação dos não associados ao pagamento dessas taxas de manutenção impostas nos loteamentos fechados pelas respectivas associações.

Esse entendimento do STJ obrigará as associações de bairros e de loteamentos fechados – muitas hábeis em construções luxuosas – a negociarem com os não associados porque muitas agiam e agem de modo desdenhoso em relação a eles valendo-se das decisões judiciais que lhes eram (e são no Tribunal de Justiça de São Paulo) francamente favoráveis.

Date Created

30/11/2009