

## VOTO

O Senhor Ministro **Ricardo Lewandowski** (Vogal): Compulsando os autos, verifico que a controvérsia diz respeito, de maneira ampla, à cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado.

A recorrente invoca os princípios da legalidade (art. 5º, II, da CF) e da livre associação (art. 5º, XX, da CF) para afirmar que não concorda com o pagamento de “taxa de clube, porque não [o] utiliza [...], e não está obrigado a pagar sua manutenção sem que anua”, bem como “não concorda [...] em pagar a taxa de segurança, pois trata-se de loteamento urbano com vias públicas e não um loteamento fechado ou um condomínio, uma vez que as vias são públicas”.

Volta-se, ainda, contra “manutenção de vias públicas, transporte urbano, taxas com lixo, etc., porque já paga IPTU, e, assim, haveria a bitributação”. Além disso, “não concorda [...] com pagamento de festas e confraternizações, construção e manutenção de hípica, e outras previstas no plano diretor, posto que não utiliza de tais serviços e coisas, porque não anui e nem beneficia o seu imóvel ou o valoriza”.

Bem examinados os argumentos apresentados, tanto pela recorrente, quanto pela recorrida, além dos que foram veiculados pelos *amici curiae* em suas manifestações, entendo que o recurso não merece provimento.

Inicialmente, cumpre destacar que os loteamentos fechados, como é o caso dos autos, não se confundem com os condomínios propriamente ditos, pois, enquanto naqueles as unidades são individuais e as áreas comuns são públicas e concedidas por ato precário do Município, nestes a propriedade é indivisa, e as vias internas são de uso comum e exclusivo dos condôminos. Além disso, os condomínios são regulados pelos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil e os loteamentos fechados carecem de legislação específica.

Para administrarem os loteamentos fechados, independentemente do modelo organizacional que adote, as associações de moradores são normalmente responsáveis pela valorização da propriedade privada, pela agregação de bens e de serviços de interesse comuns e, para custear

referidas benfeitorias, penso eu, necessitam cobrar de todos os moradores, indistintamente, a contribuição correspondente.

É certo que a Constituição Federal garante a plena liberdade de associação (art. 5º, XVII, da CF), não podendo ninguém ser compelido a associar-se ou a permanecer associado (art. 5º, XX, da CF), sendo esses direitos fundamentais inerentes ao Estado Democrático de Direito.

Todavia, tais direitos individuais não são absolutos e a sua fruição deve obedecer limites impostos pela própria ordem jurídica, pois “nenhum direito ou garantia pode ser exercido em detrimento da ordem pública ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros” (MS 23.452/RJ, Rel. Min. Celso de Mello).

De qualquer modo, penso que a obrigatoriedade de participação nas despesas arcadas pela associação de moradores correspondente não está, necessariamente, atrelada ao vínculo associativo. O morador é livre para associar-se ou permanecer associado. Porém, a obrigação de ratear as despesas decorrentes das benfeitorias e dos serviços prestados por aquela entidade, que são de fruição comum, é ínsita ao dever de proibidade a todos imposta.

Aliás, a Procuradoria-Geral da República muito bem pontuou que “o exercício da liberdade de associação é independente das obrigações decorrentes das limitações do direito de propriedade, cujo uso é condicionado ao interesse coletivo e à proibição de locupletamento ilícito” (pág. 7 do doc. eletrônico 24).

E continua aquele Órgão Ministerial:

“Se de um lado há o interesse comum dos moradores de implementarem infraestrutura e serviços que venham a beneficiar a todos, embora não se configure um condomínio nos termos estritos da lei e não seja ninguém obrigado a se associar, de outro, não é razoável que prevaleça o interesse particular daquele que se recusa a partilhar das despesas, se locupletando do esforço alheia.

Os princípios da equidade e da eticidade são universais e se irradiam por todo o ordenamento jurídico, tendo sido adotado em caráter absoluto pelo Código Civil de 2002, sua finalidade é ‘fazer com

que as pessoas, em seus relacionamentos, valorizem ao máximo, o culto do aperfeiçoamento de sua convivência social’.

Um dos consectários da eticidade é o princípio da vedação de enriquecimento sem causa, previsto nos arts. 884 a 886 do Código Civil /02, que condena o incremento patrimonial sem fundamento em título idôneo a justificá-lo.

O princípio da vedação do enriquecimento ilícito também encontra amparo nos objetivos da República, como relevante fator na construção de uma sociedade livre, justa e, principalmente solidária (art. 3º, I, da CF). A negativa de alguns moradores de custearem as despesas comuns afronta ainda o princípio constitucional da solidariedade, que impõe a todos um dever jurídico de respeito coletivo, que visa beneficiar a sociedade como um todo” (págs. 7-8 do doc. eletrônico 24).

Em caso semelhante, o Ministro Sepúlveda Pertence, embora não tenha conhecido do RE 340.561/RJ, ante o óbice constante da Súmula 279 desta Suprema Corte, ressaltou o seguinte: “ainda que se pudesse admitir a existência de uma associação de moradores e não de um condomínio, o art. 5º, XX, da Constituição não admite enriquecimento ilícito por parte dos associados em detrimento do grupo”.

Chamou-me à atenção, ainda, a advertência feita pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), atuando nestes autos na condição de *amicus curiae*, quando anota que, “para a aferição da constitucionalidade da cobrança de taxas em loteamento, não basta colher, da realidade fática subjacente, tratar-se de loteamento e haver cobrança de taxas de manutenção e conservação por associação, e subsumir tão somente tais elementos ao princípio jurídico de liberdade de associação assegurado pelo art. 5º, inciso XX, da CF”.

Daí porque aquele Sindicato aponta que, “para a solução da questão constitucional supra, de maneira transcendente aos interesses individuais em conflito, devem ser levados em consideração outros elementos de destacadíssima relevância e que variam significativamente em cada caso concreto; elementos estes que devem ser distinguidos no precedente que virá a ser construído por esta C. Corte, por conduzirem a soluções diversas” (pág. 12 do doc. eletrônico 13).

E anota os seguintes elementos de distinção, os quais julgo pertinentes para o deslinde da questão:

“(i) a época de constituição da associação e/ou da obrigação de pagamento das taxas em questão, em relação ao loteamento (se contemporânea, ou posterior); (ii) os instrumentos de constituição do loteamento em que a associação e/ou a obrigação de pagamento das taxas em questão foi prevista; (iii) a publicidade que foi dada à existência da associação e/ou da obrigação de pagamento das taxas em questão, em especial, em vista dos adquirentes de lotes; (iv) a ocorrência de repasse da informação sobre a existência da associação e /ou da obrigação de pagamento das taxas em questão, aos novos adquirentes de lotes e ainda (v) a pertinência da cobrança das taxas em questão a despeito de o adquirente de lotes não integrar a associação, seja em razão de (v.i) assunção da obrigação de pagamento por força de contrato, seja em razão do (v.ii) princípio da vedação do enriquecimento sem causa, se as obras e serviços custeados por meio da receita auferida por tais taxas repercutir de maneira favorável na esfera patrimonial do titular de direitos sobre o lote” (pág. 12 do doc. eletrônico 13).

Apenas para contextualizar a controvérsia, lembro que, na origem, trata-se de ação declaratória proposta pela recorrente com o objetivo de:

“[...] declarar devido pela autora à ré somente os valores referentes aos serviços relativos ao fornecimento da água (desde a captação até os gastos administrativos para a cobrança, em rateio com os demais moradores), e declarar indevido o lançamento e cobrança das demais despesas lançadas pela associação ré, determinando ainda que a ré expeça boleto (extrato) até 5 dias antes do vencimento, sob pena de multa pecuniária de um salário mínimo por dia de atraso (obrigação de fazer), determinando ainda que ré que se abstenha de interromper o fornecimento a água, sob pena da pena pecuniária também de um (01) salário mínimo por dia de interrupção, bem como seja condenada às despesas processuais e honorários de sucumbência” (pág. 41 do volume 0).

No ponto, o Secovi – SP, antes referido, registrou que “a análise da escritura de venda e compra celebrada entre a loteadora e aquele que vendeu o imóvel para a Recorrente revela que o adquirente não apenas tinha ciência, como assumiu, de forma expressa, a obrigação de arcar com

as despesas de limpeza, preservação das áreas comuns, assim como as despesas correspondente ao custo das benfeitorias e melhoramentos urbanísticos introduzidos no loteamento (fls. 47)”.  
Plenário Virtual - 10/12/2012 12:43

Vê-se que, na verdade, a recorrente reconhece a legitimidade da recorrida para cobrar por benfeitorias realizadas na área residencial em questão, contudo pretende que tal cobrança seja limitada ao fornecimento de água, desde a captação até os gastos administrativos para a cobrança, em rateio com os demais moradores.

De qualquer modo, não há como analisar, na via deste recurso extraordinário, o contexto fático probatório para chegar-se sobre quais benfeitorias deve incidir a contribuição exigida pela recorrida (Súmula 279 do STF), sendo certo que esta Suprema Corte deverá pronunciar-se, exclusivamente, sobre a tese constitucional trazida a julgamento, aplicando-a ao caso concreto.

Com essas considerações, Senhor Presidente, reconheço o direito de a Sociedade Amigos do Porta do Sol, ora recorrida, cobrar de seus moradores, associados ou não, as respectivas despesas decorrentes da manutenção e dos melhoramentos efetuados no referido loteamento.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso extraordinário.

É como voto.