

IMPOSTO ÚNICO SOBRE MINERAIS

EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Tribunal

STJ

CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS — PROPRIETÁRIO - SE ESTÁ OBRIGADO A PAGAR

RESUMO

- "In casu" - está dito no respectivo acórdão - "vê-se do documento acostado às fl., Escritura de Compra e Venda, que o imóvel objeto da cobrança faz parte do loteamento denominado 'Cidade Balneária de Itaipu', não constituindo, portanto, condomínio juridicamente falando, inexistindo co-propriedade de áreas comuns, a serem mantidas na forma prevista em lei própria, ou seja, mediante contribuições condominiais. Na verdade, o que existiu no loteamento como um todo na ocasião de sua formação, conforme disposto naquele documento, foi a constituição de uma Associação de Moradores de Itaipu, chamada AMITA, a qual os adquirentes dos imóveis expressamente concordaram com a sua representatividade, sem que houvesse previsão para a referida cobrança vindo, posteriormente, a ocorrer a sucessão desta para a associação ora apelada, na forma de doação como comprovam os documentos de fl.. Desta forma, a obrigatoriedade legal inexistente, sendo meramente de ordem contratual a relação mantida entre as partes e, para tanto, imprescindível a aceitação para a prestação dos serviços de saneamento básico e limpeza de logradouros, dada a bilateralidade do ato" (fls.). - A ementa do acórdão reflete a decisão, nestes termos: "ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS. INEXISTÊNCIA DE CO-PROPRIEDADE DE ÁREA COMUM. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE OBRIGAÇÃO PROPTER REM. A Constituição Federal dispõe sobre o princípio da legalidade, bem como previne a liberdade de associação, não estando a parte compelida a se filiar à associação de forma compulsória, segundo tais princípios. Não existindo formação de condomínio, juridicamente falando, à luz do que dispõe a Lei nº 4.591/79, não há que se falar em obrigatoriedade de pagamento de cotas de contribuição por serviços prestados, como se fosse esta obrigação propter rem, por inexistir a co-propriedade de partes comuns, existindo tão somente loteamento, cuja obrigação realizada por associação de bairros se define na ordem contratual. Recurso provido" (fls.). - No mesmo sentido o acórdão proferido pela egrégia Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Relator o MM. Juiz de Direito Substituto de Desembargador Luiz Odilon Gomes Banceira, assim ementado: "PROCESSO SUMÁRIO. Loteamento. Associação de Moradores. Cobrança de contribuições. Cuidando-se de simples loteamento, onde inexistente co-propriedade das denominadas partes comuns, em contraposição à propriedade individual, como parte inseparável desta última, inexistente condomínio, juridicamente considerado. Por tais razões, não se aplicam ao caso as disposições da Lei nº 4.591/64, por força do art. 3º do Dec.-lei 271/67, não apenas porque implicitamente abrogado pela Lei nº 6.766/79, como ainda por não ser auto-aplicável tal dispositivo legal, porquanto a regulamentação determinada em seu § 1º nunca foi feita. Sendo a autora, ademais, mera Associação de Moradores, não pode obrigar aos residentes e proprietários, no loteamento, a ela se filiarem, nem impor-lhes contribuições, pois não se cuida, no caso, de obrigação propter rem, mas simplesmente pessoal, de quem deseja associar-se ou manter-se tal. Carência proclamada. Provisão do recurso" (fls.). - Lê-se no julgado: "Para que exista condomínio, juridicamente considerado, é indispensável que haja, como substrato fático inderrogável, a relação de comunhão, a caracterizar a co-propriedade sobre o terreno, ou sobre o imóvel. Sem isto não é possível falar-se em condomínio, seja o comum, seja o especial. No presente caso, o que existe é simples loteamento regularmente aprovado, não porém um condomínio, legalmente constituído. Inexistente Convenção, mas mero Estatuto de sociedade civil. Não há, por igu al, discriminação de partes comuns, do domínio de todos os proprietários do loteamento. É que, neste, as áreas destinadas,

eventualmente ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de educação, cultura, saúde, lazer e quejandos, se integram ao patrimônio da Edilidade, como se deduz dos arts. 4º, I e §§ 1º e 2º do art. 22 da Lei nº 6.766/79, a lei do parcelamento urbano. E, se inexistente Convenção, não há atribuição de frações ideais ao terreno comum, a indicar co-propriedade, evidenciando-se, no caso, pela certidão do R.G.I. de fl., que se cuida, apenas, de propriedade individual, com área privativa do respectivo titular. E a autora, a seu turno, é mera associação civil, com participação voluntária e, embora regularmente con

EMENTA

O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou.