



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.051.920 - PR (2008/0091058-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
EMBARGANTE : RESIDENCIAL VIA FIRENZE
ADVOGADO : IDERALDO JOSÉ APPI E OUTRO(S)
EMBARGADO : CLOVIS APARECIDO MARTINS
ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA BROMONSCHENKEL
MÁRCIO ANDRÉ ALVES DO PRADO E OUTRO(S)
ROGERIO STEINEMANN DUMKE

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EXIGINDO PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO RÉU. IRRESIGNAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO.

1. Expediente manejado com nítido e exclusivo intuito infringencial. Recebimento do reclamo como agravo regimental.

2. Desnecessidade de reenfrentamento do acervo fático e probatório dos autos.

A existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que não é possível exigir de quem não seja associado o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, receber os embargos de declaração como agravo regimental e negar-lhe provimento, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de setembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.051.920 - PR (2008/0091058-5)

EMBARGANTE : RESIDENCIAL VIA FIRENZE
ADVOGADO : IDERALDO JOSÉ APPI E OUTRO(S)
EMBARGADO : CLOVIS APARECIDO MARTINS
ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA BROMONSCHENKEL
MÁRCIO ANDRÉ ALVES DO PRADO E OUTRO(S)
ROGERIO STEINEMANN DUMKE

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo regimental, interposto por Residencial Via Firenze, em face da decisão de fls. 500-502, da lavra deste signatário, que com base no artigo 557, § 1º-A, do CPC, deu provimento ao recurso especial de Clovis Aparecido martins, para restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau de jurisdição, que reputou improcedente a ação de cobrança de taxas de manutenção a não associado e acolheu o pedido contraposto.

O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, desafiava acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, cuja ementa foi lavrada nos seguintes termos (fls. 386):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - LEGITIMIDADE - CONDOMÍNIO ATÍPICO - MULTA CONTRATUAL - PREVISÃO ESTATUTÁRIA - APLICAÇÃO - JUROS MORATÓRIOS - INCIDÊNCIA A A PARTIR DE CADA VENCIMENTOS - PEDIDO CONTRAPOSTO 0-IMPROCEDÊNCIA - DECISÃO REFORMADA - APELO PROVIDO.

Nas razões do apelo extremo (fls. 406-428), o insurgente apontou violação aos arts. 7º e 12 da Lei 4591/64 e, ainda, do art. 131 e 535 do Código de Processo Civil, assim como dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e os precedentes formados a partir do julgamento do EResp nº 444.931, por esta Corte Superior de Justiça, no sentido de que "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".

Contrarrazões apresentadas às fls. 467-481.

Em decisão monocrática (fls. 500-502), este signatário reputou inexistente a apontada violação dos artigos 131 e 535 do CPC e, no tocante à divergência deu parcial provimento ao recurso especial sob o fundamento de que é vedada às associações de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

moradores a cobrança de encargos por serviços contra pessoas que delas não fazem parte, ainda que proprietárias de imóvel em cuja área ocorreram os benefícios.

Irresignada, a associação opõe embargos de declaração (fls. 505-514), aduzindo, em síntese:

a) omissão no julgado, porquanto deixou-se de analisar a circunstância de ser o embargado associado ou não à Associação do Residencial Via Firenzi;

b) informa que este signatário não se acautelou de que o julgamento demanda a análise do conjunto fático e probatório dos autos, uma vez que saber se o embargado é associado ou não esbarra na súmula 7 desta Corte; e,

c) diversos são os serviços desempenhados pela associação e utilizados pelo agravado, a justificar o dever de contribuir com o pagamento de sua quota parte como contraprestação aos serviços que lhe foram prestados, sob pena de incorrer em enriquecimento ilícito.

Impugnação às fls. 518-520.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.051.920 - PR (2008/0091058-5)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EXIGINDO PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO RÉU.

IRRESIGNAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO.

1. Expediente manejado com nítido e exclusivo intuito infringencial. Recebimento do reclamo como agravo regimental.

2. Desnecessidade de reenfrentamento do acervo fático e probatório dos autos.

A existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que não é possível exigir de quem não seja associado o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

1. Primeiramente, embora tenha o recorrente rotulado o expediente recursal de fls. 500-502 sob a rubrica de "embargos de declaração", verifica-se que a parte insurgente busca, essencialmente, a reforma do pronunciamento monocrático, justo que as teses de omissão e contradição, trazem nelas ínsito tão somente o inconformismo e contrariedade da parte quanto ao teor do julgado hostilizado que deixou de analisar a tese de prescrição pela ausência de prequestionamento.

Diante disso, situando as razões recursais deduzidas à exata pretensão de reforma veiculada pela parte, impõe-se o recebimento dos aclaratórios como agravo regimental, consoante entendimento assente na Quarta Turma desta Corte Superior, que em casos similares utilizou o procedimento. Nesse sentido: EDcl no REsp 1.127.499/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 20/09/2011; EDcl no Ag 1.180.207/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 13/09/2011; EDcl no Ag 1.411.575/SC, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 19/09/2011.

2. O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante mostram-se incapazes de derruir a fundamentação do *decisum*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hostilizado que merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

Desnecessário é o reenfrentamento do acervo fático e probatórios dos autos, porquanto devidamente delineado na sentença (fls. 305-311), que o ora agravado se filiou à associação em 18 de julho de 2000 e desfilou-se em 27 de abril de 2001, motivo pelo qual não estaria obrigado a arcar com as taxas de manutenção referentes aos períodos exigidos e mencionados na inicial (fls. 03)

Com efeito, consoante entendimento firmado pela Segunda Seção, "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 444.931/SP, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ acórdão Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJU de 1º.2.2006).

No mesmo sentido, confirmam-se recentes julgados de ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDEFERIMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. [...] II - A eg. Segunda Seção desta Corte pacificou o entendimento de que 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. III - Agravo regimental desprovido. (AgRg nos EAg 1330968/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2011, DJe 07/12/2011);

RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARTIGOS 39, II E 46, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E 8º, DA LEI N.º 4.591/64 - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - APLICAÇÃO DA SÚMULA 211/STJ - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO URBANO DIVISÃO DAS DESPESAS RELACIONADAS A SERVIÇOS PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO - IMPOSSIBILIDADE - PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.[...] IV - Não é lícito exigir, dos proprietários que não são membros da associação de moradores, o rateio das despesas correspondentes aos serviços prestados pela associação. Precedentes. V - Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (REsp 1259447/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2011, DJe 29/08/2011).

Civil. Agravo no agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Não associado. Impossibilidade. - As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo. Agravo no agravo de instrumento não provido. (AgRg no Ag



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.179.073/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Dje de 2/2/2010)

CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA POR MORADORES PARA DEFESA DE DIREITOS E PRESERVAÇÃO DE INTERESSES COMUNS. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES DE QUEM NÃO É AFILIADO. IMPOSSIBILIDADE. I. A existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que não é possível exigir de quem não seja associado o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. II. Matéria pacificada no âmbito da e. 2ª Seção (EResp n. 44.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Fernando Gonçalves, por maioria, DJU de 01.02.2006). III. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJe de 5/10/2009)

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Descabida a cobrança, por parte da associação, de taxa de serviços de proprietário de imóvel que não faz parte do seu quadro de sócios. [...] 3. Agravo regimental não provido. (AgRg nos EAg 1.053.878/SP, Rel. em. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/3/2011, DJe de 17/3/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR N.º 168/STJ. 1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo (Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg no Ag 953621/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008) [...] (AgRg nos EResp 961.927/RJ, Rel. em. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/9/2010, DJe de 15/9/2010)

Outra não é a orientação adotada pelo Supremo Tribunal Federal, conforme se vê no seguinte precedente:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - MENSALIDADE - AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade - Artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (RE 432.106/RJ, Relator o Ministro MARCO AURÉLIO, DJe de 4/11/2011)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental e aplico ao agravante multa de 1% sobre o valor da causa (R\$ 12.859,57, em 24/05/2002) ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao recolhimento do respectivo valor, nos termos do art. 557, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0091058-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **EDcl no**
REsp 1.051.920 / PR

Números Origem: 03720221 372022101 372022102 8072002

EM MESA

JULGADO: 25/09/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLOVIS APARECIDO MARTINS
ADVOGADOS : ROGERIO STEINEMANN DUMKE
MÁRCIO ANDRÉ ALVES DO PRADO E OUTRO(S)
EDUARDO PEREIRA BROMONSCHENKEL
RECORRIDO : RESIDENCIAL VIA FIRENZE
ADVOGADO : IDERALDO JOSÉ APPI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : RESIDENCIAL VIA FIRENZE
ADVOGADO : IDERALDO JOSÉ APPI E OUTRO(S)
EMBARGADO : CLOVIS APARECIDO MARTINS
ADVOGADOS : ROGERIO STEINEMANN DUMKE
MÁRCIO ANDRÉ ALVES DO PRADO E OUTRO(S)
EDUARDO PEREIRA BROMONSCHENKEL

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, recebeu os embargos de declaração como agravo regimental e negou-lhe provimento, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.