



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.540.381 - SP (2015/0152293-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5
ADVOGADOS : ANDRESSA OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
MARIA LUCÍLIA GOMES
AGRAVADO : RONALDO TOVANI
ADVOGADOS : CRISTIANO DE JESUS DA SILVA E OUTRO(S)
RONALDO TOVANI (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO DE FATO. TAXA DE MANUTENÇÃO COBRADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO AO NOVO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL QUE NÃO É ASSOCIADO NEM ANUIU COM O ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. "Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram'". (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.
Brasília, 15 de dezembro de 2015 (data do julgamento).

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.540.381 - SP (2015/0152293-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Sociedade Alphaville Residencial 5 contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial da parte contrária assim ementada (e-STJ, fl. 174):

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO DE FATO. TAXA DE MANUTENÇÃO COBRADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO AO NOVO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL QUE NÃO É ASSOCIADO NEM ANUIU COM O ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

De acordo com a decisão agravada, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores de condomínio de fato não podem ser exigidas do proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. No caso dos autos, segundo seria possível extrair do acórdão recorrido, essa seria precisamente a situação do recorrido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 203-204).

A agravante alega que "o empreendimento denominado de 'ALPHAVILLE' surgiu com a concepção de loteamento fechado, não foi criado posteriormente a edificação dos imóveis, suas restrições convencionais foram averbadas previamente na própria matrícula do imóvel, sendo que ao adquirir o imóvel nesta situação o adquirente assumiu o encargo de cumpri-las, independente da qualidade de associado." (e-STJ, fl. 209).

Aduz que o pagamento das taxas para implementação e manutenção da infraestrutura comum ainda se justifica como forma de impedir o enriquecimento indevido e garantir a isonomia entre os moradores (art. 5º, *caput*, da CF). Menciona, finalmente, a necessidade de que seja preservado o seu direito adquirido à percepção dessas verbas (art. 5º, XXXVI, da CF).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, a apreciação da questão pelo órgão colegiado.

Foi apresentada Impugnação (e-STJ, fls. 215-223).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.540.381 - SP (2015/0152293-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O inconformismo não merece prosperar.

A decisão agravada está posta nos seguintes termos (e-STJ, fls. 307-309):

Trata-se de recurso especial interposto por Ronaldo Tovani, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a, da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 104):

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Título formado em ação de cobrança de taxas de associado. Decisão que acolheu em parte a impugnação. Imóvel adquirido pelo agravante em loteamento, com pendências de débitos de taxa de associado pretéritas à arrematação. Substituição processual na fase de cumprimento de sentença. Alegação de preliminares de nulidade de título, ilegitimidade de parte e prescrição rejeitadas. Alegação de ausência de associação e excesso de execução, esta última acolhida somente quanto à multa de 10% cobrada. Arguições rejeitadas. Substituição processual admitida por força do artigo 42, § 3º, do CPC. Impossibilidade de rediscussão da matéria apreciada na fase de processo de conhecimento. Natureza da dívida *propter rem*. Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do e. TJSP. Despacho mantido. Recurso improvido.

De acordo com o recorrente, o Tribunal de origem, ao entender que as taxas de manutenção devidas pelo ex-proprietário do imóvel tinham natureza *propter rem*, malferiu os arts. 42, § 3º; 567, III; e 568, III, do CPC.

Ressalta que o título executivo formado contra o anterior proprietário está viciado, porque sobreveio em processo para o qual deveria ter sido intimada sua esposa. Nesses termos, a sentença condenatória transitada em julgado deveria ser anulada ou, pelo menos, reduzido à metade o valor da obrigação nela consignada, sob pena de ofensa aos arts. 257 a 285 do CC; e 10, § 1º, II, e IV, e 47, parágrafo único, do CPC.

Aduz que adquiriu o bem em hasta pública e que sequer sabia da existência da dívida, pois o edital e também a matrícula do imóvel nada mencionavam a respeito. Acrescenta que não é associado da entidade recorrida nem aderiu ao ato que instituiu a cobrança das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

taxas em execução. Assim, não pode responder pelo pagamento da dívida, sob pena de ofensa ao art. 42, § 3º, do CPC. A respeito do tema, ainda aponta dissídio jurisprudencial em relação a julgado desta Corte Superior.

Afirma estar caracterizada a prescrição intercorrente, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do CC, porque o processo permaneceu parado por mais três anos por inércia da recorrida.

Pugna pela exclusão da multa de 10% sobre o valor da execução que lhe foi imposta com fundamento no art. 475-J, do CPC, pois todos os valores indicados nas planilhas apresentadas pela recorrida seriam controvertidos nos autos.

Ainda sustenta, genericamente, que estariam violados os arts. 496, VI, 499, *caput*, 508 e 541 a 546 do CPC; 26 e seguintes, 255 e 257 da Lei 8.038/90.

Ante o juízo positivo de admissibilidade, o feito ascendeu a esta Corte. Brevemente relatado, decido.

A insurgência colhe êxito.

A Segunda Seção, no julgamento de processo representativo de controvérsia, já assentou que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores de condomínio de fato não podem ser exigidas do proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

Anote-se:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

No caso dos autos, consoante se extrai da sentença proferida na impugnação ao cumprimento de sentença (e-STJ, fls. 63-68), o recorrente nem é associado nem aderiu ao ato que instituiu a cobrança.

Confira-se:

Insta salientar que não se desconhece o entendimento recente do Colendo Superior Tribunal 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", conforme julgamento realizado em 26.10.05 pela Segunda Seção, nos embargos de divergência nº 444931/SP, de relatoria do eminente Min. Fernando Gonçalves.

Entretanto, tal solução não está pacificada naquela Corte Superior, pois, além, de o julgamento acima mencionado não ter



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sido unânime, persiste entendimento contrário, conforme se extrai das decisões monocráticas proferidas em recursos tirados de ações envolvendo casos semelhantes (...)

Daí porque se mantém a obrigação dos proprietários de contribuir para o custeio das despesas oriundas dos serviços prestados em benefício de todos os moradores do loteamento.

Inviável, nesses termos, sustentar que o recorrente possa ser demandado com fundamento em uma suposta natureza *propter rem* da dívida em questão.

Acolhida a pretensão recursal nesse ponto, fica prejudicado o exame do recurso especial em relação aos demais temas.

Ante o exposto dou provimento ao recurso especial, julgando totalmente procedente a impugnação ao cumprimento de sentença (e-STJ, fls 46-60). Condeno à recorrida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Publique-se.

O acórdão atacado pelo recurso especial, conforme demonstrado na decisão agravada, está flagrante e declaradamente contrário ao entendimento firmado por esta Corte no julgamento de processo representativo de controvérsia.

Os argumentos apresentados no agravo regimental não são suficientes para afastar a aplicação da orientação sobranceira fixada sob o regime do art. 543-C do CPC. Com efeito, se o recorrido não é associado da associação de moradores recorrente nem aderiu ao ato que instituiu o encargo exigido, conforme reconheceu o acórdão recorrido, não está obrigado a pagá-lo.

Ausente qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0152293-5

**AgRg nos EDcl no
REsp 1.540.381 / SP**

Números Origem: 00020217120028260068 20420375720138260000

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RONALDO TOVANI
ADVOGADOS : RONALDO TOVANI (EM CAUSA PRÓPRIA)
CRISTIANO DE JESUS DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES
ANDRESSA OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES
ANDRESSA OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : RONALDO TOVANI
ADVOGADOS : RONALDO TOVANI (EM CAUSA PRÓPRIA)
CRISTIANO DE JESUS DA SILVA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.