



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.325.068 - SP (2012/0102939-5)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : **OSWALDO CHADE E OUTRO**
ADVOGADO : **MARCOS GOMES DA COSTA E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS**
ADVOGADO : **FLAVIA BERNACCHI E OUTRO(S)**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO FECHADO. CONTRIBUIÇÕES PARA MELHORAMENTOS E MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA CONTRATUALMENTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. MULTA E INDENIZAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DESCABIMENTO NO CASO CONCRETO.

1.- Na linha de reiterados pronunciamentos da Segunda Seção desta Corte: “*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 nº 444.931/SP, Segunda Seção, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 1º/02/2006).

2.- No caso dos autos, contudo, segundo firmado expressamente pelo Acórdão Recorrido, o proprietário do lote assumiu a obrigação contratual de custear, em rateio, as benfeitorias, de modo que os argumentos ora deduzidos para refutar essa circunstância esbarram nas Súmulas 05 e 07/STJ.

3.- Inadmissível a cominação de pena e de indenização por litigância de má-fé (artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil) com fundamento na inércia da parte, quando a demora na realização da perícia por ela requerida se deve essencialmente a fatores que não lhe podem ser imputados.

4.- A indenização por litigância de má-fé, prevista no artigo 18, *caput*, segunda parte e § 2º, do Código de Processo Civil, ademais, considerada a sua natureza reparatória, não pode ser cominada sem a respectiva comprovação do prejuízo.

5.- Recurso Especial provido em parte.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 11 de dezembro de 2012 (Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.325.068 - SP (2012/0102939-5)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : **OSWALDO CHADE E OUTRO**
ADVOGADO : **MARCOS GOMES DA COSTA E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS**
ADVOGADO : **FLAVIA BERNACCHI E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- OSWALDO CHADE interpôs recurso especial com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Relator o Desembargador EGIDIO GIACOLA, cuja ementa ora se transcreve (fls. 879):

Associação - Ação de cobrança - Agravo retido - Manifesto interesse de agir e adequação do rito processual - Demanda que se mostrou necessária ao recebimento das taxas cujo pagamento é devido pelo réu - Procedimento sumário, por seu turno, que encontra respaldo no disposto no art. 275, inc. II, "b", do CPC - Réu, pela prova documental encartada aos autos, que figura como proprietário dos imóveis inseridos no âmbito da associação - Taxa de manutenção cobrada por associação de moradores de loteamento - Serviços colocados à disposição dos proprietários dos lotes - Verba devida, independentemente da condição de associado e da efetiva utilização dos serviços - Interesse da coletividade que se sobrepõe ao interesse individual do demandado - Precedentes da Câmara - Percentual de cobrança (1,8 salário mínimo anual) - Manutenção - Ausência de vício a ensejar a modificação dos valores acordados consensualmente - Litigância de má-fé - Condenação mantida - Patente violação à lealdade processual - Sentença mantida nos termos do artigo 252 do RITJSP - Agravo retido e recursos de apelação não providos.

2.- O Recorrente alega que não pode ser obrigado a pagar a "taxa de manutenção de loteamento fechado" instituída pela associação de moradores, porque não é associado dessa associação e também porque já era proprietário dos lotes antes mesmo da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

criação daquela entidade. O Tribunal de origem, assim não entendendo, teria violado os artigos 17 e 22 da Lei 6.766/79; 624 do Código Civil de 1916 e 12 da Lei 4.591/64. No mesmo sentido aponta dissídio jurisprudencial em relação a julgados desta Corte Superior.

Afirma também que não poderia ter sido condenado ao pagamento de multa por litigância de má-fé, sob pena de ofensa aos artigos 17, VI, e 18 do Código de Processo Civil, apenas por ter requerido a produção de prova pericial que lamentavelmente veio a retardar o andamento do feito.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.325.068 - SP (2012/0102939-5)

VOTO

O EXMO SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Consta dos autos que em 03/07/2001 a ASSOCIACÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS ajuizou ação de cobrança (fls. 3/6) pelo rito sumário contra OSWALDO CHADE, visando ao recebimento de R\$ 23.898,46 (R\$47.432,02, após o aditamento da inicial - fls. 107/121), a título de "contribuições de manutenção, conservação e administração" do loteamento Porta do Sol, devidas em razão dos lotes que réu, ora Recorrente, possuía naquele loteamento (fls. 3/6).

4.- Em sede de contestação (fls. 149/167) o Recorrente alegou que: a) não era associado da Recorrida; b) não se comprometeu de qualquer forma ao contribuir para a manutenção do loteamento; c) não era mais proprietário de um dos lotes referidos na inicial, pelo que não seria mais responsável pelos encargos correspondentes; d) seus lotes não eram beneficiados por quais quer produtos ou serviços prestados pela recorrida; e e) na qualidade de incorporador havia sido isentado do pagamento de qualquer despesa.

5.- Por ocasião do saneamento do feito (fls. 336/338) foi deferida a produção da prova pericial requerida pelo Réu, determinando-se a expedição de carta precatória ao Foro Distrital de Maringá, Comarca de São Roque, onde localizado o loteamento (fls. 355/356).

6.- A perícia não chegou a ser realizada, sobrevivendo sentença (fls. 689/693) que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar o Réu ao pagamento de 1,8 salários mínimos por lote, a cada ano, considerando apenas as benfeitorias que aumentaram o valor dos lotes e os serviços que foram efetivamente prestados. A sentença amparou-se no princípio da vedação ao enriquecimento ilícito e afirmou, também, que o Réu havia se comprometido contratualmente ao pagamento desse valor.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Houve ainda condenação do Réu ao pagamento de multa por litigância de má-fé correspondente a 1% do valor da causa e de indenização à Autora, correspondente a 20% sobre a mesma base de cálculo. De acordo com o magistrado de 1º Grau o Réu, a má-fé estaria caracterizada pelo requerimento de produção de prova pericial que se arrastou por mais de três anos sem conclusão.

7.- Seguiram-se embargos de declaração (fls. 696) acolhidos para esclarecer que o Réu só estava obrigado a pagar o valor referido na sentença em relação aos lotes que efetivamente fossem de sua titularidade, excluindo a sua sua responsabilidade pelos encargos decorrentes daquele (lote H-8-U) que não era mais de sua propriedade. (fls. 697)

8.- A Autora apelou, afirmando que o valor de 1,8 salários mínimos por lote corresponderia apenas às despesas gerais e iniciais para as instalações das benfeitorias realizadas e dos serviços prestados ao condomínio (loteamento fechado), de modo que o Réu também deveria ser obrigado a ratear as despesas com a manutenção conservação e administração dessas benfeitorias e serviços (fls. 700/706).

9.- O Réu também apelou, sustentando que não se comprometeu contratualmente a pagar 1,8 salários por ano e que não teve culpa pelo atraso no cumprimento da diligência probatória (fls. 718/727).

10.- O Tribunal de origem negou provimento aos dois recursos.

10.1.- Quanto a recurso da Autora, afirmou que (fls. 882):

No tocante aos valores reclamados pela autora, cabia-lhe a prova de que o percentual ajustado (1,8 salário mínimo) encontrava-se aquém das despesas efetivamente assumidas com a manutenção do condomínio, situação que não se verificou, razão pela qual, não se denotando vício no ajustamento do 'quantum' devido, deve o valor permanecer, na forma delineada pela r. sentença.

10.2.- No que concerne à obrigação do Réu de pagar as contribuições, afirmou essencialmente o seguinte (fls. 881):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ainda que prestados de forma insatisfatória ou incompleta, os serviços disponibilizados pela autora alcançam a propriedade do requerido, pouco importando, neste particular, a condição de sócio da associação requerente. Relevante, neste particular, é a prestação dos serviços que, sem dúvida alguma, agregam valores à propriedade do réu, ensejando a cobrança intentada, sob pena de enriquecimento sem causa.

Em relação à pena por litigância de má-fé, manifestou-se, nos seguintes termos (fls. 882):

Finalmente, nenhum reparo merece a condenação do réu às penas da litigância de má-fé. A prova requerida, a par de retardar consideravelmente o andamento do feito, sequer foi obtida pela parte que a postulou, em manifesta violação à lealdade processual (art. 17, VI, do CPC).

Além desses fundamentos o Tribunal de origem ainda invocou como razão de decidir os fundamentos da própria sentença, na forma do artigo 252 do seu Regimento Interno, para negar provimento ao recurso do Réu.

11.- Em sede de Recurso Especial, vale recapitular, o Réu alega que não pode ser obrigado a pagar a "taxa de manutenção de loteamento fechado" instituída pela associação de moradores, porque não é associado, porque já era proprietário dos lotes antes mesmo da criação daquela entidade e, finalmente, porque não assumiu essa obrigação de nenhuma forma. De outra parte alega que as condenações por litigância de má-fé são indevidas, porque não teve culpa no retardamento e posterior frustração da prova pericial requerida.

12.- A irresignação prospera em parte, tão somente para afastar a multa e a indenização por litigância de má fé (arts 17 e 18 do Código de Processo Civil).

13.- A cobrança de despesas condominiais por associação de moradores já constituiu tema especialmente polêmico na jurisprudência desta Corte. O Serviço de Jurisprudência do Tribunal chegou, inclusive, a elaborar um comparativo de jurisprudência a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

esse respeito em setembro de 2007.

O entendimento a respeito dessa questão evoluiu, resumidamente, da seguinte forma:

A 2ª Seção, no julgamento do EREsp nº 444.931/SP (Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS) assentou em 26.10.2005 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”*.

Mesmo após esse julgamento foram proferidas decisões em sentido contrário, como o acórdão da Ministra NANCY no AgRgAg 840.875/DF, e o do Min. SALOMÃO no Resp 302.528/SP. Além desses destacam-se algumas decisões monocráticas, inclusive do próprio Min. HUMBERTO, relator do EREsp nº 444.931/SP.

Atualmente, entretanto, o tema já está pacificado. A 2ª Seção, ratificou o seu entendimento em mais cinco oportunidades pelo menos: em 27/05/09 no julgamento do AgRgEREsp 1034349/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR; em 08/09/2010, no julgamento do AgRg nos EREsp 961.927/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS); em 14/03/2011, no julgamento do AgRg nos EAg 1053878/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI; em 26/10/2011, no AgRg nos EAg 1330968/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO; e mais recentemente, em 26/09/2012, no julgamento do AgRg nos EAg 1385743/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI.

Consultando os julgados das 3ª e 4ª Turma, verifica-se que ambas têm mantido essa mesma orientação, de maneira que, dada a consolidação da tese não deve ser alterada, inclusive para a respeitabilidade jurisdicional e a necessária previsibilidade das relações jurídicas que já observam a diretriz jurisprudencial consolidada.

13.1.- No caso dos autos não é possível, porém, agora, no julgamento deste recurso, simplesmente declarar que a o Réu não está obrigado a pagar a taxa de 1,8 salários-mínimos em razão de não ter se associado à ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS, porque, nos termos da sentença e do acórdão,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao contrário, obrigou-se ele, contratualmente ao pagamento desse valor.

Confira-se, a propósito, a seguinte passagem da sentença (fls. 692):

Como a autora não discriminou o cálculo apresentado, não pode o réu ser condenado por valor ilíquido, mas tão somente aos 1,8 salários mínimos por lote anualmente, valor que o réu se comprometeu contratualmente.

Assim, tendo o acórdão firmado como razão de decidir, nos termos do Regimento Interno daquela Corte, os mesmos fundamentos da sentença, força é convir que subsiste o fundamento contratual para amparar a condenação imposta.

13.2.- Nas razões do Recurso Especial o Recorrente ainda procura desconstituir esse fundamento (adotado pelo Acórdão). Afirma que de fato assumiu a obrigação de arcar com os custos de melhoramentos urbanísticos, consistentes em rede de água e luz, mas perante a antecessora da Recorrida, não perante a Recorrida.

Acrescenta que tal compromisso estaria subordinado a duas condições suspensivas que não se teriam verificado: o efetivo fornecimento de benefícios aos seus lotes pelas melhorias implementadas e a aprovação dos custos pela "outorgada compradora" (sic). Ressalta também que muito embora essa obrigação esteja averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, não haveria no título aquisitivo dos lotes qualquer referência a ela, nem muito menos aos valores fixados na sentença.

Nenhuma dessas questões fáticas, contudo, foi enfrentada pelo acórdão recorrido, de modo que a sua apreciação, em sede de Recurso Especial, esbarra, por um lado na falta de prequestionamento, o que atrai as Súmulas 282 e 356/STF, e, por outro lado, na necessidade de reexaminar fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 05 e 07/STJ.

14.- O recurso colhe êxito, porém, no que concerne às sanções fixadas por litigância de má fé.

14.1.- Quanto à indenização devida à parte prejudicada pelo comportamento processual malicioso (artigo 18, *caput*, segunda parte e § 2º, do Código de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Processo Civil), cumpre assinalar que essa sanção, considerada a sua natureza reparatória, não pode ser cominada sem a respectiva comprovação do prejuízo. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL - LITIGANTE DE MÁ-FÉ - INDENIZAÇÃO - PROVA DO PREJUÍZO - NECESSIDADE - ARTIGO 18 DO CPC.

1. A condenação do litigante de má-fé a indenizar a parte contrária pressupõe demonstração de prejuízo resultante da conduta ilícita.

(REsp 220054/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, PRIMEIRA TURMA, DJ 18/09/2000);

Civil e processo civil. Recurso especial. Ação de reparação por perdas e danos. Atraso na construção de prédio residencial. (...)

- A multa por litigância de má-fé deve ser afastada, contudo, se o Tribunal não fundamenta suficientemente sua aplicação pela demonstração efetiva da má-fé e do prejuízo sofrido pela outra parte.

(REsp 831.808/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 28/08/2006)

No caso dos autos o Tribunal de origem condenou o recorrente a pagar quantia que arbitrou em 20% sobre o valor da causa a fim de reparar os prejuízos experimentados pela Recorrida, mas não apontou de forma específica quais seriam exatamente esses prejuízos. Só por isso já se percebe que não poderia subsistir a referida condenação.

14.2.- No que concerne à má-fé processual, propriamente dita, é preciso considerar o seguinte:

a) a determinação de expedição da carta precatória para realização da perícia requerida pelo Réu ocorreu em junho de 2002 (fls. 336/338);

b) O Réu juntou as peças necessárias para a expedição da carta em 14/08/2002 (fls. 349);

c) A carta foi preparada em 19/08/2002 (fls. 350), retirada da Secretaria pelo advogado do Réu em 26/08/2002 (fls. 350) e protocolada por ele junto no Juízo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deprecado em 23/10/2002 (fls. 350);

d) Em 17/12/2002 o Juízo deprecado oficiou ao deprecante, solicitando informações sobre a natureza da perícia a ser realizada (fls. 358);

e) O Juízo deprecante publicou referido ofício em 28/01/2003, supostamente para que o Réu pudesse prestar os esclarecimentos requeridos, o que não ocorreu (fls. 359);

f) Em seguida determinou-se a intimação do Réu expressamente para que ele cumprisse o que determinado no referido ofício (fls. 360), o que também não ocorreu (fls. 361, 363 e 365) até que pela última vez determinou-se a intimação do réu para que se manifestasse sob pena de preclusão da oportunidade de realizar prova pericial, despacho esse publicado em 30/04/2003 (fls. 367);

g) Desta feita o Réu atendeu a intimação, manifestando-se nos autos para esclarecer o que pretendia provar com a perícia requerida e também para informar que na referida carta precatória havia a indicação de que apenas o advogado da Autora deveria ser intimado dos atos praticados pelo juízo deprecado, razão por que não foi intimado dada do que ocorrido naquele Juízo (fls. 369/370);

h) Após essa manifestação, consta dos autos um despacho judicial datado de maio de 2003, determinando simplesmente que se aguardasse o retorno dos autos da precatória (fls. 373);

i) Em junho de 2003 o Réu, atendendo a intimação do Juízo, peticionou nos autos, informando que ainda tinha interesse na realização da perícia (fls. 380). Em 22 de Julho indicou assistente técnico e apresentou quesitos (fls. 388/390);

j) Em agosto de 2003 o Juízo deprecante intimou Autora e Réu para que providenciassem cópias necessárias ao aditamento da aditamento da precatória (fls. 457 a 475);

k) Novamente o Réu retirou a precatória do Cartório (02/09/2003 - fls. 476) e comprovou o seu protocolo no Juízo Deprecante (em 03/09/2003 - fls. 481);

l) Em janeiro de 2004 o Juízo Deprecante determinou que o Réu



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

providenciasse a devolução da carta independentemente de cumprimento (fls. 503);

m) Em 1º de junho de 2004, o Juízo Deprecante, à pedido da Autora, declarou preclusa a prova pericial (fls. 618);

14.3.- Como se vê não é possível atribuir unicamente ao Réu, ora Recorrente, a responsabilidade pela demora irrazoável na realização da perícia. Para essa demora contribuíram, decisivamente algumas circunstâncias que não podem ser-lhe imputadas ambas relativas à má formação da própria carta precatória.

Em primeiro lugar é de se observar que a carta precatória foi expedida pelo Juízo Deprecante sem a indicação precisa da natureza e do objeto da perícia por seu intermédio requerida. Além disso também foi redigida sem indicação suficiente da parte Requerida e de seu Advogado, que justamente solicitaram a produção da prova.

Essas irregularidades, formais, vale destacar é que foram as principais causas da demora, visto que, em função delas é que se deu a devolução da carta Precatória.

15.- Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso Especial para excluir a multa e a indenização por litigância de má-fé.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0102939-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.325.068 / SP

Números Origem: 1008318620058260000 10707463901477 110437 4155994800 746392001 994051008314

PAUTA: 11/12/2012

JULGADO: 11/12/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OSWALDO CHADE E OUTRO

ADVOGADO : MARCOS GOMES DA COSTA E OUTRO(S)

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS

ADVOGADO : FLAVIA BERNACCHI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

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, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.