



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.563 - SP (2010/0041825-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S)
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO ROGÉRIO MARCHI E OUTRO
ADVOGADOS : ARNALDO JOSÉ PACÍFICO E OUTRO(S)
LUIZ EDUARDO BOAVENTURA PACÍFICO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO OU DE QUALQUER OUTRA ESPÉCIE. INVIABILIDADE DE COBRANÇA A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. É inviável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie por associação de moradores ou administradora de loteamento a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo. Precedentes do STJ.

2. Assentado nas instâncias ordinárias tratar-se de imposição do rateio de despesas a terceiro – proprietário ou morador – não vinculado à administração do loteamento e que não tenha anuído à cobrança, não é razoável a remessa dos autos ao Tribunal *a quo* para nova análise do acervo probatório, tampouco oportuno aferir o acerto ou desacerto de tais conclusões, por envolver a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, 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 Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.563 - SP (2010/0041825-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S)
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO ROGÉRIO MARCHI E OUTRO
ADVOGADOS : ARNALDO JOSÉ PACÍFICO E OUTRO(S)
LUIZ EDUARDO BOAVENTURA PACÍFICO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA. interpõe agravo regimental contra decisão do Ministro Massami Uyeda assim ementada:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ART. 535, II, DO CPC. ARGUIÇÃO DE OFENSA. IMPROCEDÊNCIA. NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STJ. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO OU DE QUALQUER OUTRA ESPÉCIE. COBRANÇA A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. INVIABILIDADE.

1. Improcede a arguição de ofensa ao art. 535, II, do CPC quando o Tribunal *a quo* se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio.

2. Ausente o indispensável prequestionamento das matérias suscitadas, aplica-se a Súmula n. 282/STF.

3. É inviável a cobrança por associação de moradores ou administradora de loteamento de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo.

3. Recurso especial conhecido e provido."

Na presente via recursal, a agravante faz o relato da lide e, como razões para reforma do *decisum* ora questionado, suscita o seguinte:

"Da análise da sobredita decisão, infere-se que o insigne Relator tratou o caso vertente como sendo ação de cobrança de taxa de manutenção de loteamento **proposta por associação de moradores**.

Ocorre que, a Autora não é associação de moradores, mas, sim, empresa contratada pelos loteadores do empreendimento para administrar o loteamento e prestar os serviços de manutenção constantes do contrato de alienação dos lotes, contrato esse registrado no serviço registrário competente.

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além de conter restrições urbanísticas convencionais, o contrato padrão previu também que os loteadores poderiam, por si ou por quem viessem a indicar, executar no loteamento obras e serviços e cobrar um rateio das despesas de administração dos proprietários que, em última análise, são os beneficiários da conservação e manutenção do empreendimento."

Com a afirmativa de que a cláusula contratual é admitida pela jurisprudência, a agravante aduz, em síntese, que os loteadores indicaram-na para administrar o loteamento; que presta serviços há mais de 35 anos; que o registro imobiliário do contrato padrão e as obrigações dos agravados estão em conformidade com a Lei n. 6.766/1979; que os agravados, na condição de beneficiários desses serviços, devem concorrer com os demais proprietários para o pagamento proporcional das despesas, pois, admitir procedimento diferente, seria compactuar com o enriquecimento ilícito dos agravados.

Postula, ao final, a reconsideração da decisão monocrática agravada ou submissão do presente recurso a julgamento da Turma julgadora.

Caso assim não se entenda, requer que seja aplicado o mesmo entendimento adotado pelo Ministro Massami Uyeda na decisão proferida no REsp n. 1.100.322/SP, determinando-se a remessa dos autos à Corte de origem a fim de que se proceda ao reexame do acervo probatório e se declare, expressamente, se houve ou não adesão dos agravados à cláusula que prevê a prestação dos serviços no loteamento Jardim Acapulco mediante rateio de despesas entre os proprietários.

A parte recorrida apresentou impugnação ao agravo regimental, consoante petição de fls. 445-453.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.563 - SP (2010/0041825-4)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO OU DE QUALQUER OUTRA ESPÉCIE. INVIABILIDADE DE COBRANÇA A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. É inviável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie por associação de moradores ou administradora de loteamento a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo. Precedentes do STJ.

2. Assentado nas instâncias ordinárias tratar-se de imposição do rateio de despesas a terceiro – proprietário ou morador – não vinculado à administração do loteamento e que não tenha anuído à cobrança, não é razoável a remessa dos autos ao Tribunal *a quo* para nova análise do acervo probatório, tampouco oportuno aferir o acerto ou desacerto de tais conclusões, por envolver a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

O recurso não reúne condições de êxito.

Da leitura da petição do agravo regimental depreende-se que, nada obstante o desvelo despendido na formulação dos argumentos recursais, não há motivos aptos a desconstituir a decisão agravada no ponto ora questionado, cujos fundamentos foram estes:

"Em relação à alínea 'c' do permissivo constitucional, o recurso reúne condições de êxito.

O acórdão recorrido, ao concluir pela possibilidade de cobrança de cotas condominiais a terceiro não associado por administradora de loteamento congregando moradores – no caso, a Administração Jardim Acapulco S/A Ltda –, firmou-se este entendimento:

'Com efeito, ao que se depreende, os apelados usufruem dos benefícios colocados à sua disposição pela entidade autora no exercício de suas atividades afins, não podendo se furtar da obrigação de responder pelas despesas apresentadas.

Assim, inobstante o loteamento denominado 'Jardim Acapulco' não ter sido instituído sob a égide da Lei nº 4.591/64, tem a entidade autora legitimidade para cobrança das despesas comuns e, mesmo que o proprietário



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ou morador não tenha a ela anuído, tem a obrigação de pagar as chamadas 'taxas de manutenção e conservação', se usufrui dos benefícios por ela custeados, e das áreas comuns, aplicando-se subsidiariamente o tipo de condomínio regulado pela citada lei, cabendo aos apelados concorrer, na proporção, de sua parte, para as respectivas despesas' (fls. 304/305).

Dessarte, a interpretação fixada pelo Tribunal *a quo* não encontra amparo na jurisprudência do STJ, tendo em vista que é inviável a cobrança por associação de moradores ou administradora de loteamento de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo.

Confirmam-se, a propósito, os julgados abaixo:

'AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A existência de 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, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

2. 'Não cabem Embargos de Divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado' - Súmula 168/STJ.

3. Agravo regimental não provido.' (AgRg nos EAg n. 1.385.743/RJ, Segunda Seção, relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 2/10/2012.)

'AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTOS DO NOVO RECURSO INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

2. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte.

3. Agravo regimental desprovido.' (AgRg no REsp n. 1.322.393/SP, Terceira Turma, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 18/6/2013.)

'EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

[...]

2. 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

instituiu o encargo.

3. O eg. Tribunal de origem, à luz do contexto fático-probatório dos autos, concluiu que o proprietário do lote não é associado à associação de moradores. Nesse contexto, para se chegar a conclusão diversa seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível nesta instância. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.' (EDcl no REsp n. 980.523/SP, Quarta Turma, relator Ministro Raul Araújo, DJe de 24/6/2013.)"

No tocante à adoção, na espécie, de orientação idêntica à que fora fixada no julgamento do REsp n. 1.100.322/SP, não vejo como recepcionar a pretensão recursal, visto que não há similitude fático-jurídica entre os casos em questão.

Naquele processo, precisamente no acórdão proferido no AgRg no AgRg no REsp n. 1.100.322/SP, assentou-se o seguinte:

"A rigor, diante das peculiaridades do caso concreto, não é viável o julgamento imediato da questão, como pretende a parte recorrente. A propósito, a única menção feita no v. acórdão local a respeito do vínculo associativo é o seguinte: *'há um condomínio atípico, por equiparação (...), daí porque não tem a força propugnada o argumento de que não se formou o vínculo associativo (...).'*

Ora, ao que se vê, não houve a afirmação categórica das Instâncias ordinárias relativamente ao vínculo de que ora se trata. Ao revés, o Eg. Tribunal de Justiça apenas limitou-se a sustentar, repita-se, que o 'argumento de que não se formou o vínculo associativo' não merecia 'a força propugnada', não havendo como se extrair do referido excerto, com a necessária segurança, a informação de que a parte ora recorrente não pertence, de fato, aos quadros associativos da parte *ex adversa*."

Já na hipótese dos autos, a sentença inferiu de forma categórica o seguinte:

"Portanto, o que se verifica na espécie é, na verdade, uma tentativa de enriquecimento ilícito por parte da entidade autora, que quer se beneficiar com serviços que lhes são úteis, impondo o rateio dos mesmos a terceiros não vinculados à requerente, sob a argumentação de que estão sendo beneficiados" (fl. 252).

Na mesma linha, o voto condutor do acórdão proferido na apelação cível foi taxativo em concluir:

"Assim, inobstante o loteamento denominado 'Jardim Acapulco' não ter sido instituído sob a égide da Lei nº 4.591/64, tem a entidade autora legitimidade para a cobrança das despesas comuns e, mesmo que o proprietário ou morador não tenha a ela anuído, tem a obrigação de pagar as chamadas 'taxas de manutenção e conservação', se usufrui dos benefícios por elas custeados, e das áreas comuns, aplicando-se subsidiariamente o tipo de condomínio regulado pela citada lei, cabendo aos apelados concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despesas" (fl. 305).

Desse modo, assentado nas instâncias ordinárias tratar-se de imposição do rateio de despesas a terceiro – proprietário ou morador – não vinculado à administração do loteamento e que não tenha anuído à cobrança, não é razoável a remessa dos autos ao Tribunal *a quo* para nova análise do acervo probatório, tampouco oportuno aferir o acerto ou desacerto de tais conclusões, por envolver a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0041825-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 1.184.563 / SP**

Números Origem: 157205 15722005 4581244 4581244801 99406030593050001
EM MESA JULGADO: 20/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO ROGÉRIO MARCHI E OUTRO
ADVOGADOS : ARNALDO JOSÉ PACÍFICO E OUTRO(S)
LUIZ EDUARDO BOAVENTURA PACÍFICO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S)
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S)
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO ROGÉRIO MARCHI E OUTRO
ADVOGADOS : ARNALDO JOSÉ PACÍFICO E OUTRO(S)
LUIZ EDUARDO BOAVENTURA PACÍFICO 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 Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.