



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.396 - MG (2014/0192659-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª
SECÇÃO - DISTRITO DE PIEDADE DO PARAÓPEBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) -
MG115262N
AGRAVADO : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM NO QUAL CONSTA ELEMENTOS FÁTICOS-PROBATÓRIOS PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. RECURSOS REPRESENTATIVOS DA CONTROVÉRSIA. RESP Nº 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. O Tribunal de origem expressamente afirmou que o fato de CELSO não ser associado não retira a legitimidade da cobrança das despesas realizadas pela ASSOCIAÇÃO.

3. O acórdão proferido possui elementos fático-probatórios para o julgamento do feito - ausência de associação e pretensão de cobrança de taxas.

4. Incidência da jurisprudência desta Corte consolidada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, em que a Segunda Seção definiu que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.396 - MG (2014/0192659-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª
SECÇÃO - DISTRITO DE PIEDADE DO PARAÓPEBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) -
MG115262N
AGRAVADO : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª SECÇÃO - DISTRITO DE PIEDADE DO PARAÓPEBA (ASSOCIAÇÃO) ajuizou ação de cobrança contra CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES (CELSO), pleiteando o pagamento do valor das taxas relativas à contribuição de melhoria.

Em primeira instância, a ação foi julgada improcedente em razão da ausência de comprovação de que CELSO integrava a associação e, portanto, da impossibilidade de submetê-lo à sua organização e obrigações.

A ASSOCIAÇÃO interpôs recurso de apelação afirmando que os condôminos são responsáveis pelas despesas do condomínio e, sendo comprovada a propriedade do terreno, não há que se falar em recusa de pagamento da contribuição instituída em assembléia.

O Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso de apelação da ASSOCIAÇÃO em acórdão que recebeu a seguinte ementa:

Independentemente da natureza jurídica do local, se apresentando os loteamentos como verdadeiros condomínio de casas, nos quais os proprietários das unidades isoladas participam e usufruem das comodidades oferecidas e, até mesmo, criam associações com o objetivo de administrar as denominadas áreas comuns, é possível a cobrança das despesas realizadas com os serviços efetivamente postos à disposição dos proprietários, mesmo que não tenham anuído à associação de moradores" (e-STJ, fls. 216/234).

Os embargos de declaração opostos por CELSO foram rejeitados (e-STJ, fls. 246/254).

CELSO, então, interpôs embargos infringentes afirmando que como não faz parte da ASSOCIAÇÃO não pode ser obrigado a pagar valores que não anuiu. O



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de origem negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS REALIZADAS EM BENEFÍCIO DOS CONDÔMINOS - RATEAMENTO - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. O proprietário de imóvel que integra um determinado condomínio, caso se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas, deve participar do rateio das despesas correspondentes, sob pena de enriquecimento sem causa (e-STJ, fl. 289).

Irresignado, CELSO interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, a e c, da CF, alegando violação dos arts. 458, 460, I, II, 535, todos do CPC/73, 28 da Lei nº 6.766/79 e art. 1.336, I, do CC/02, ao sustentar que (1) as contribuições cobradas não tratam de serviço de manutenção ou conservação do loteamento; (2) possui o direito de não anuir com nenhuma modificação do loteamento; (3) impossível a cobrança pela ASSOCIAÇÃO, a qual não aderiu; e, (4) apresentou divergência jurisprudencial quanto ao tema.

O apelo nobre foi provido em decisão monocrática de minha relatoria que recebeu a seguinte ementa:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. RECURSOS REPRESENTATIVOS DA CONTROVÉRSIA. RESP Nº 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (e-STJ, fl. 384).

Os aclaratórios opostos pela ASSOCIAÇÃO afirmando a existência de omissões e contradições no que diz respeito aos requisitos de admissibilidade do apelo nobre quanto à ausência de comprovação da divergência jurisprudencial e à comprovação de que a obrigação é *propter rem* e que o simples fato de ter imóvel no condomínio faz nascer a obrigação de contribuir como todos os demais condôminos, sob pena de enriquecimento ilícito, foram rejeitados (e-STJ, fls. 404/407).

Nas razões do presente agravo regimental, a ASSOCIAÇÃO sustentou que **(1)** o Tribunal de origem não afirmou que CELSO não era associado ou não aderiu ao encargo, mas apenas fixou entendimento que tal condição não é suficiente para afastar a cobrança exigida, em virtude do enriquecimento ilícito do proprietário; **(2)** as taxas cobradas eram necessárias para a manutenção e conservação do condomínio e que é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

patente o enriquecimento ilícito de CELSO ao não realizar o pagamento; **(3)** inexistência de violação do art. 28, da Lei nº 6.766/79 e existe obrigação *propter rem*, nos termos dos arts. 12, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 1.336, I, do CC/02.

A impugnação não foi apresentada (e-STJ, fl. 428).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.396 - MG (2014/0192659-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª
SECÇÃO - DISTRITO DE PIEDADE DO PARAÓPEBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) -
MG115262N
AGRAVADO : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM NO QUAL CONSTA ELEMENTOS FÁTICOS-PROBATÓRIOS PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. RECURSOS REPRESENTATIVOS DA CONTROVÉRSIA. RESP Nº 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. O Tribunal de origem expressamente afirmou que o fato de CELSO não ser associado não retira a legitimidade da cobrança das despesas realizadas pela ASSOCIAÇÃO.

3. O acórdão proferido possui elementos fático-probatórios para o julgamento do feito - ausência de associação e pretensão de cobrança de taxas.

4. Incidência da jurisprudência desta Corte consolidada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, em que a Segunda Seção definiu que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.396 - MG (2014/0192659-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª
SECÇÃO - DISTRITO DE PIEDADE DO PARAÓPEBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) -
MG115262N
AGRAVADO : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Como constou do relatório, ASSOCIAÇÃO ajuizou ação de cobrança contra CELSO, pleiteando o pagamento do valor das taxas relativas à contribuição de melhoria.

A sentença de improcedência foi reformada pelo Tribunal de origem.

O recurso especial interposto por CELSO foi provido para julgar improcedente a pretensão da ASSOCIAÇÃO.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado pela ASSOCIAÇÃO, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão agravada.

Da ausência de fundamentos para a reforma da decisão agravada

A ASSOCIAÇÃO afirmou que o Tribunal de origem **não afirmou que CELSO não era associado ou não aderiu ao encargo, mas apenas fixou entendimento que tal condição não é suficiente para afastar a cobrança exigida**, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

virtude do enriquecimento ilícito do proprietário.

Sem razão.

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de origem expressamente afirmou que **o fato de CELSO não ser associado** não retira a legitimidade da cobrança das despesas realizadas pela ASSOCIAÇÃO, fazendo-o nos seguintes termos:

*Cumpre ressaltar **que o fato de o apelado não ter se filiado formalmente à Associação**, não retira a legitimidade da cobrança de despesas realizadas com a conservação, limpeza e segurança do loteamento [...] (e-STJ, fl. 232 - sem destaques no original).*

Da mesma forma, no acórdão dos embargos infringentes, o Tribunal *quo* expressamente consignou que o pedido foi julgado improcedente em primeiro grau, pois **"não havia condomínio devidamente constituído e o réu não tinha qualquer vinculação com a autora"** (e-STJ, fl. 290).

Portanto, percebe-se que **houve expressa afirmação quanto a não associação de CELSO**, e não mera suposição jurídica, como pretendido pela ASSOCIAÇÃO em suas razões recursais.

A ASSOCIAÇÃO sustentou, ainda, que as taxas cobradas eram necessárias para a manutenção e conservação do condomínio e que é patente o enriquecimento ilícito de CELSO ao não realizar o pagamento. Por derradeiro, alegou a inexistência de violação do art. 28 da Lei nº 6.766/79 e da existência de obrigação *propter rem*, nos termos dos arts. 12, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 1.336, I, do CC/02.

Contudo, considerando que o acórdão proferido possui elementos fático-probatórios para o julgamento do feito - ausência de associação e cobrança de taxas - era imperioso a incidência da jurisprudência desta Corte consolidada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resp nº 1.439.163/SP e 1.280.871/SP de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, em que a Segunda Seção definiu que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos, a saber:

O inconformismo merece provimento.

Inicialmente no que se refere a alegada violação do art. 458, II, 460, 535, I e II, do CPC não assiste razão ao recorrente, uma vez



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que os temas não foram tratados no acórdão recorrido e não foram opostos embargos de declaração. Assim, inexistente o prequestionamento, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional, incidindo, o óbice da Súmula nº 282 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BRASIL TELECOM. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

2. (...).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 504.917/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 14/4/2015, DJe 20/4/2015)

Quanto ao mérito, no que se refere a alegada violação do art. 28 da Lei nº 6.766/79 e comprovação do dissídio jurisprudencial, ressalta-se que a decisão recorrida entendeu que não se tratava de verificar a regularidade da constituição da associação ou mesmo de verificar a legalidade das modificações empreendidas, pois, independente do fato do recorrente ser ou não filiado, existe a obrigação de arcar com o pagamento das despesas comuns.

Verifica-se, portanto, que a referida decisão não está em consonância com a atual jurisprudência desta Corte, uma vez que no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resp nº 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, a Segunda Seção consolidou o entendimento que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

Confira-se abaixo a ementa do referido julgado:

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Peço vênia para transcrever trecho do acórdão do recurso especial representativo da controvérsia, acima referido, que esclarece os fundamentos adotados para a consolidação deste entendimento, em especial, no que se refere aos loteamentos previstos na Lei nº 6.766/79:

[...] Já os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato", carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal.

Por outro lado, considerando-se a ausência de previsão normativa específica acerca dos loteamentos fechados e a relevância e abrangência da matéria, pois se trata de um fenômeno presente em várias cidades brasileiras, fruto da evolução das relações sociais muitas vezes associada à ineficiência do poder público em implementar serviços básicos, tais como segurança, abastecimento de água, conservação de vias e outros, é possível se extrair dos julgados que orientaram a formação da atual jurisprudência deste Tribunal Superior posição moderada sobre o tema.

Nessa linha, o critério a ser utilizado para determinar se o proprietário de imóvel integrante de loteamento fechado deve obrigatoriamente responder pelas despesas coletivas é o momento em que o imóvel foi adquirido em relação à constituição da associação de moradores.

Desse modo, se a constituição da associação de moradores for posterior à aquisição do imóvel por parte de morador que não deseja dela participar, estará ele eximido de contribuir para o custeio de tais valores. Entretanto, se a constituição da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

associação for anterior à aquisição, o morador deve responder pelas despesas.

(...)

Isso porque não se coaduna com a boa-fé o comportamento daquele que, podendo optar por outro local, adquire um imóvel em loteamento fechado e se recusa a contribuir com o pagamento das despesas para custeio dos serviços prestados àquela coletividade, mas que o beneficia diretamente.

Ademais, à luz dos princípios da socialidade e da proporcionalidade, é razoável que o adquirente de imóvel em loteamento fechado, com associação de moradores já constituída e com plena ciência das despesas correspondentes aos serviços prestados à coletividade participe do rateio mensal para a manutenção do "condomínio de fato".

Nessa situação, o prévio conhecimento acerca dos serviços organizados e custeados pelos moradores permite afirmar que há aceitação tácita do adquirente de imóvel em loteamento fechado. Ou seja, o gozo dos serviços pelo proprietário importa na aceitação tácita da oferta, o que retrata uma verdadeira adesão à vontade do grupo preestabelecido.

Como consequência da aceitação tácita, o proprietário do imóvel em loteamento fechado torna-se parte de estrutura orgânica previamente constituída que impõe aos seus integrantes comportamento pautado na ética e no princípio da solidariedade, que são compatíveis com a concepção social da propriedade e com a natureza da relação estabelecida entre a coletividade.

Sob essa perspectiva, o princípio da solidariedade, de inafastável incidência na situação fática ora em análise, determina que o interesse individual seja sobrepujado pelo interesse geral.

Além disso, o fundamento da pretensão autoral possui raiz no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa, que inegavelmente ocorrerá se o recorrente, beneficiado pelos serviços que sabidamente são prestados pela recorrida, inclusive com a valorização de seu imóvel, e suportados pelos outros moradores, nada pagar por eles.

Referida vedação está prevista nos artigos 884 a 886 do Código Civil e encontra amparo nos objetivos da República, art. 3º, I, da Constituição Federal, como fator relevante na formação de uma sociedade livre, mais justa e solidária, que impõe a todos o dever jurídico de probidade e o respeito coletivo que visa beneficiar e aprimorar o convívio social.

O enriquecimento sem causa, evidenciado pela atribuição de resultado econômico de obras e serviços com o correspondente desfalque alheio sem justificação, é ato-fato jurídico apto a gerar a responsabilidade pelo pagamento do rateio das despesas e, conseqüentemente, irradia direito, ação e pretensão de caráter



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indenizatório.

(...)

Em síntese, a aceitação tácita dos serviços prestados à coletividade e a vedação ao enriquecimento sem causa são os fundamentos que amparam a conclusão de que as taxas, contribuições de manutenção ou de conservação podem ser impostas ao proprietário de imóvel adquirido em loteamento fechado após a constituição da associação.

Cumprе destacar que a matéria já foi enfrentada pelo Supremo Tribunal Federal.

No julgamento do RE nº 340.561/RJ, DJ 1º/02/2005, o Ministro Sepúlveda Pertence assinalou que, "mesmo havendo uma associação de moradores em lugar de um condomínio, não seria admissível o enriquecimento ilícito de alguns em detrimento do grupo". Por outro lado, em precedente mais recente, da lavra do Ministro Marco Aurélio, a conclusão foi no seguinte sentido:

"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 nº 432.106/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO, Dje 4/11/2011 - grifou-se).

Em seguida, no julgamento do AI nº 745.831/SP, convertido no RE nº 695.911/SP, a Suprema Corte reconheceu a repercussão geral da questão, como demonstra a ementa do referido acórdão:

"DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA PASSÍVEL DE REPETIÇÃO EM INÚMEROS PROCESSOS, A REPERCUTIR NA ESFERA DE INTERESSE DE MILHARES DE PESSOAS. PRESENÇA DE REPERCUSSÃO GERAL "

(AI 745.831/SP, TRIBUNAL PLENO, Rel. Ministro DIAS TOFFOLI, Dje 28/11/2011 - grifou-se).

Dessa forma, considerando que ficou incontroverso nos autos que o recorrente não se associou e tampouco anuiu com as despesas cobradas pela recorrida, tem-se que a referida decisão está em confronto com a jurisprudência desta Corte, devendo ser reformada quanto ao ponto da obrigatoriedade de pagamento das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contribuições criadas por associação de moradores.

*Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, nos termos do art. 557, § 1º, do CPC, a fim de restabelecer integralmente a sentença de improcedência proferida às fls. 133/137.*

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.

Advirto que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito à incidência das normas do NCPC, inclusive quanto ao cabimento de multa (arts. 77, §§ 1º e 2º, 1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0192659-7

**AgRg nos EDcl no
REsp 1.472.396 /
MG**

Números Origem: 10090090254542 10090090254542004 1472396 201401926597 2545425620098130090
90090254542

PAUTA: 21/02/2017

JULGADO: 21/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª SECÇÃO -
DISTRITO DE PIEDADE DO PARAOPÉBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) - MG115262N

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO RECANTO DA SERRA 1ª SECÇÃO -
DISTRITO DE PIEDADE DO PARAOPÉBA
ADVOGADOS : BRENO AMARAL DE CASTRO E OUTRO(S) - MG119189
LEONARDO CAMPOS MOREIRA BOATO E OUTRO(S) - MG115262N
AGRAVADO : CELSO DA CONCEIÇÃO VALADARES
ADVOGADO : VÍTOR MÁRCIO FONSECA DINIZ - MG075131

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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