



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.939 - SP (2012/0189689-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)
AGRAVADO : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE PESSOA NÃO ASSOCIADA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
2. No caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que a agravada não é associada da agravante. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento dos REsp's repetitivos n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, Relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, em 11/3/2015, DJe 22/5/2015, pacificou entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 06 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.939 - SP (2012/0189689-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL
CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)
AGRAVADO : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 549/552) interposto contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial para afastar a cobrança das taxas de manutenção, invertendo os ônus sucumbenciais.

Em suas razões, a agravante alega que existe nos autos escritura de venda e compra dos lotes em questão, na qual a agravada confessa que é sua associada. Sustenta, que, dessa forma, possui obrigação contratual de arcar com o pagamento das taxas de manutenção.

Ao final, requer o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.939 - SP (2012/0189689-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)
AGRAVADO : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE PESSOA NÃO ASSOCIADA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
2. No caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que a agravada não é associada da agravante. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento dos REsp's repetitivos n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, Relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, em 11/3/2015, DJe 22/5/2015, pacificou entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.939 - SP (2012/0189689-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)
AGRAVADO : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 541/542):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 495/496): (a) ausência de demonstração da ofensa aos dispositivos arrolados, (b) incidência da Súmula n. 7/STJ e (c) divergência jurisprudencial não comprovada.

Em apelação, o Tribunal de origem proferiu acórdão assim ementado (e-STJ fl. 389):

"Cobrança. Associação de moradores. Loteamento. Taxa de manutenção. Possibilidade. Ausência de ofensa ao princípio constitucional da livre associação. Irrelevância de ser o beneficiário associado ou não. Cobrança devida. Multa estatutária afastada. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido".

Nas razões do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente, além da divergência jurisprudencial, aponta ofensa aos arts. 2º, 4º, 12, 17, 22 e 28 da Lei n. 6.799/1979, 66, I, do CC/2002 e 4º da antiga LICC. Sustenta, em síntese, que a firme jurisprudência desta Corte se posicionou no sentido de não ser possível cobrar taxa de manutenção de proprietário de imóvel não associado.

No agravo (e-STJ fls. 500/518), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 521/531).

É o relatório.

Decido.

Conheço do agravo e passo a exame do recurso especial.

Assiste razão à recorrente.

O acórdão recorrido destoa da jurisprudência deste Tribunal Superior, que consolidou o entendimento de não ser possível à associação de moradores a cobrança de taxa de manutenção dos proprietários de imóveis que não são seus associados.

Confira-se, nesse sentido, os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ALEGAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N^{os} 5 E 7/STJ.

1. Consoante entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, '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'.

2. Em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n^{os} 5 e 7/STJ, é vedado rever o contexto fático-probatório para acatar a alegação de que o agravado de fato integrava a sociedade recorrente, ou que estava obrigado a integrá-la por regra contratual, especialmente se tal situação não integrava a causa de pedir nem foi manifestada em contrarrazões.

3. Agravo regimental não provido".

(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.279.017/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/4/2012, DJe 17/4/2012).

"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.

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. 1.053.878/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/3/2011, DJe 17/3/2011).

No caso dos autos, é incontroverso que a recorrente não é associada (e-STJ fl. 309).

Diante do exposto, nos termos do art. 544, § 4º, II, "c", do CPC, CONHEÇO do agravo para DAR PROVIMENTO ao recurso especial e afastar a cobrança das taxas de manutenção, invertendo-se os ônus sucumbenciais, conforme estabelecidos pela sentença de primeiro grau.

Publique-se e intimem-se."

Da leitura das razões do regimental, observa-se que a recorrente pretende o reexame dos elementos probativos dos autos.

Segundo se extrai do seguinte excerto da sentença (e-STJ fl. 309), a agravada não é associada da agravante:

"Também está incontroverso nos autos que a Ré não é associada da Autora e que os terrenos que eram de sua propriedade não possuem construções."

Dessa forma, acolher a pretensão recursal no sentido de que existe nos autos documento que comprova ser a agravada associada demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ:

"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento dos REsp n. 1.280.871/SP e n. 1.439.163/SP, submetidos ao rito do art. 543-C do CPC, Relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, em 11/3/2015, DJe 22/5/2015, pacificou entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado. Os precedentes estão assim ementados:

"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."

Ainda nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EMBARGADO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ.

1. 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.

2. Nos moldes da Súmula 168/STJ, "não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado".

3. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg nos EREsp 1479017/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/02/2015, DJe 23/03/2015.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0189689-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 228939 / SP**

Números Origem: 20032738 2003751 27382003 3380120030013373 3466303 346632003 3881994
3881994200 75103 7512003 91101233920058260000 994050511810

EM MESA

JULGADO: 06/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CANTAREIRA
ADVOGADO : DÉBORA HADDAD CHEDID E OUTRO(S)
AGRAVADO : TOCANTINS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão.