



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 729.075 - SP (2015/0143715-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PORTAL DA COLINA  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO CARLOS MAGRO  
PATRÍCIA LEONE NASSUR E OUTRO(S)  
PEDRO LUIZ PINHEIRO E OUTRO(S)  
**AGRAVADO** : JAIRO CUBA DO NASCIMENTO  
**ADVOGADOS** : GLAUCO GUMERATO RAMOS E OUTRO(S)  
HÉLIO OLIVEIRA MASSA E OUTRO(S)  
TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA

### EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. **1.** AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSIÇÃO A PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO NO RESP N. 1.280.871/SP, JULGADO SOB O RITO DO ART. 543-C DO CPC. **2.** SOBRESTAMENTO DO RECURSO ESPECIAL PELO RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL PELO STF. IMPOSSIBILIDADE. **3.** AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

**1.** "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram". (REsp n. 1280871/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

**2.** Não compete ao relator determinar o sobrestamento de recurso especial em razão de ter sido reconhecida a repercussão geral da matéria pelo Supremo Tribunal Federal, tratando-se de providência a ser avaliada quando do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto, nos termos previstos no art. 543-B do Código de Processo Civil.

**3.** Agravo regimental improvido.

### 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, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 729.075 - SP (2015/0143715-3)**

### **RELATÓRIO**

#### **O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão de minha relatoria, que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de julgar improcedente a ação de cobrança ajuizada pela recorrida.

Em suas razões, a agravante sustentou (e-STJ, fls. 634 e 638):

Há de ser ressaltado ainda que hoje já há decisão proferida em sede de Repercussão Geral no Supremo Tribunal Federal, reconhecendo que há enriquecimento ilícito da parte que adquire lotes em loteamento fechado, sabendo da existência de serviços prestados por Associação de Moradores e se recusa em arcar com a sua cota parte nesses serviços, motivo pelo qual se faz necessário o provimento deste Agravo Regimental.

(...)

Portanto Nobre Ministros, em que pese a existência de Recurso Especial julgado sob o rito dos Recursos Repetitivos, há também o Agravo de Instrumento de nº 745.831 em tramite na Suprema Corte, no qual foi reconhecimento a existência de Repercussão Geral de modo que não seria o caso de se dar provimento ao este Agravo, por decisão monocrática, mas de se levar o processo para apreciação da Turma, suspendendo-se o seu andamento até a decisão definitiva a ser proferida pelo Excelso Supremo Tribunal Federal, como tem sido feita reiteradamente nesta casa.

Assim, pleiteia a reforma da decisão agravada.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 729.075 - SP (2015/0143715-3)

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Da leitura das razões recursais, constata-se que a parte ora recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos, abaixo transcritos (e-STJ, fls. 628-630):

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra a decisão que não admitiu o recurso especial apresentado por Jairo Cuba do Nascimento, com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, desafiando acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 564):

Cobrança. Loteamento fechado. Admissibilidade. Desmembramento do imóvel do réu só ocorreu após a propositura da ação. Período de cobrança abrange o tempo em que o bem integrava o loteamento. O fato de não ser associado é irrelevante para a exigência do valor envolvendo conservação e manutenção do loteamento. Infraestrutura colocada à disposição do apelante exige a contraprestação. Enriquecimento sem causa não pode prevalecer. Apelo desprovido.

Em suas razões de recurso especial, o recorrente alegou ofensa aos arts. 3º c/c 267, VI, do CPC. Sustentou que a associação não possui legitimidade para cobrar taxas de quem não é associado.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial, sob o fundamento de que não há ofensa aos dispositivos legais e não foi comprovada a divergência jurisprudencial.

O agravante impugnou o fundamento da decisão agravada.

Brevemente relatado, decido.

A insurgência merece prosperar.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte sempre proclamou que as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que estabeleceu a obrigação.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. PAGAMENTO IMPOSTO A PROPRIETÁRIO NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os proprietários de imóveis que não integram ou não aderiram a associação de moradores não estão obrigados ao pagamento compulsório de taxas condominiais ou de outras



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contribuições.

2. Agravo não provido. (AgRg no AREsp 422.068/RJ, Relatora a Ministra **NANCY ANDRIGHI**, DJe de 10/03/2014)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL E DA ECONOMIA PROCESSUAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DOS CUSTOS DE MANUTENÇÃO. EXEGESE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face do nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.

2. "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" (REsp 444.931/SP, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ o acórdão Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJU de 1º.2.2006).

3. A análise da alegação da agravante de assunção da obrigação do pagamento das referidas taxas pelo morador não associado demanda o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental desprovido. (EDcl no REsp 1322723/SP, Relator o Ministro **RAUL ARAÚJO**, DJe 29/08/2013)

Referido entendimento foi reafirmado recentemente no julgamento do REsp n. 1.280.871/SP, apreciado sob o rito do art. 543-C, do Código de Processo Civil, ocasião em que se definiu a tese segundo a qual "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram".

Nesse sentido:

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 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

Desse modo, tendo o acórdão recorrido contrariado a jurisprudência



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pacífica desta Corte sobre o tema e considerando-se que os fundamentos elencados pelo Tribunal de origem (fls. 123/134) não possuem o condão de infirmar a conclusão alcançada no aludido recurso repetitivo, de rigor o acolhimento do recurso.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de julgar improcedente a ação de cobrança ajuizada pela recorrida, devendo esta arcar com os ônus da sucumbência arbitrados na sentença de primeiro grau.

Publique-se.

Por outro vértice, não compete ao relator determinar o sobrestamento de recurso especial em razão de ter sido reconhecida a repercussão geral da matéria pelo Supremo Tribunal Federal, tratando-se de providência a ser avaliada quando do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto, nos termos previstos no art. 543-B do Código de Processo Civil.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. SOBRESTAMENTO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO STF. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE EXAMINA O MÉRITO DO RECURSO ESPECIAL. PARADIGMAS QUE NÃO CONHECEM DO APELO. NÃO CABIMENTO DOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. ACÓRDÃO EMBARGADO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA ATUAL DA TERCEIRA SEÇÃO. SÚMULA Nº 168/STJ.

**1. É descabido o pedido de sobrestamento do julgamento do presente recurso, em decorrência do reconhecimento da repercussão geral da matéria objeto nele veiculada pelo Supremo Tribunal Federal. De acordo com o prescrito no art. 543-B do Código de Processo Civil, tal providência apenas deverá ser cogitada por ocasião do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto contra decisão desta Corte.**

2. (...)

3. Estando o acórdão embargado em sintonia com o atual presente recurso, em decorrência do reconhecimento da repercussão geral da matéria objeto nele veiculada pelo Supremo Tribunal Federal. De acordo com o prescrito no art. 543-B do Código de Processo Civil, tal providência apenas deverá ser cogitada por ocasião do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto contra decisão desta Corte.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no EREsp nº 863.702/RS, relatora a Ministra **Laurita Vaz**, DJe 27/5/2009)



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0143715-3

AgRg no  
AREsp 729.075 / SP

Números Origem: 00210854720078260309 111307 210854720078260309 3090120070210852

EM MESA

JULGADO: 22/09/2015

#### Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

|           |                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AGRAVANTE | : JAIRO CUBA DO NASCIMENTO                                                                           |
| ADVOGADOS | : GLAUCO GUMERATO RAMOS E OUTRO(S)<br>TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA<br>HÉLIO OLIVEIRA MASSA E OUTRO(S) |
| AGRAVADO  | : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO PORTAL DA COLINA                                                          |
| ADVOGADOS | : PEDRO LUIZ PINHEIRO E OUTRO(S)<br>ANTÔNIO CARLOS MAGRO<br>PATRÍCIA LEONE NASSUR E OUTRO(S)         |

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

#### AGRAVO REGIMENTAL

|           |                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AGRAVANTE | : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO PORTAL DA COLINA                                                          |
| ADVOGADOS | : PEDRO LUIZ PINHEIRO E OUTRO(S)<br>ANTÔNIO CARLOS MAGRO<br>PATRÍCIA LEONE NASSUR E OUTRO(S)         |
| AGRAVADO  | : JAIRO CUBA DO NASCIMENTO                                                                           |
| ADVOGADOS | : GLAUCO GUMERATO RAMOS E OUTRO(S)<br>TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA<br>HÉLIO OLIVEIRA MASSA 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, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.