



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.169 - SP (2012/0024184-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : JOSÉ CARLOS EUSTACHIO E OUTRO
ADVOGADO : MILTON MARTINS
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICBA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS - ADESÃO - DEVER DE PAGAR AS DESPESAS E TAXAS CONDOMINIAIS CARACTERIZADO, NA ESPÉCIE - PRECEDENTES - AGRADO REGIMENTAL.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os 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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de agosto de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.169 - SP (2012/0024184-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : JOSÉ CARLOS EUSTACHIO E OUTRO
ADVOGADO : MILTON MARTINS
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICBA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por JOSÉ CARLOS EUSTACHIO E OUTRO contra decisão, da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS - ADESÃO - DEVER DE PAGAR AS DESPESAS E TAXAS CONDOMINIAIS CARACTERIZADO, NA ESPÉCIE - PRECEDENTES - RECURSO IMPROVIDO".

Buscam os recorrentes a reforma do *decisum*, argumentando, em síntese, que, por não pertencerem aos quadros de associados da parte ora recorrida, não se lhes deve impor qualquer ônus relativo às despesas condominiais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.169 - SP (2012/0024184-7)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS - ADESÃO - DEVER DE PAGAR AS DESPESAS E TAXAS CONDOMINIAIS CARACTERIZADO, NA ESPÉCIE - PRECEDENTES - AGRAVO REGIMENTAL.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O recurso não merece acolhimento.

Com efeito.

Em verdade, ao contrário do que afirma o acórdão local, a circunstância de ser o recorrente associado ou não à Associação de moradores ora recorrida é essencial ao deslinde da controvérsia.

De fato, anote-se que esta Corte já decidiu no sentido de que, em ação de cobrança de despesas e taxas condominiais, *"tendo sido reconhecida a adesão do réu à associação autora, há o dever de pagar as contribuições"* (REsp 636.358/SP, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 11.4.2008). No mesmo sentido, assim já se decidiu:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRIBUIÇÃO. IN EXIGIBILIDADE DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. MATÉRIA PACÍFICA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS N. 168 E 182-STJ. I. "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 " (2ª Seção, EREsp n. 444.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). Incidência à espécie da Súmula n. 168/STJ. II. A assertiva de que os julgados apontados divergentes são anteriores à pacificação do tema pelo Colegiado, fundamento da decisão agravada, não foi objeto do recurso, atraindo o óbice da Súmula n. 182-STJ, aplicada por analogia. III. Agravo improvido" (AgRg nos EREsp 1034349/SP, 2º Seção, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJe 17/06/2009).

"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR N.º 168/STJ. 1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo (Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg no Ag 953621/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008) 2. À luz da inteligência do verbete sumular n.º 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 961927/RJ, Rel. Min. Vasco Della Giustina - Desembargador Convocado do TJ/RS-, DJe 15/09/2010).

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 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." (EResp n.º 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006). 2. Recurso especial provido" (REsp 1071772/RJ, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias - Desembargador Federal Convocado do TRF/1º Região-, DJe 17/11/2008).

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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 n. 444.931/SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental desprovido" (AgRg no REsp 613474/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 05/10/2009).

A propósito da questão, bem de ver que, em recente precedente, amplamente divulgado no Informativo de Jurisprudência de n. 461/STF, a Suprema Corte se posicionou no mesmo sentido da exegese que ora se adota, senão confira-se:

"A 1ª Turma proveu recurso extraordinário para reformar acórdão que determinara ao recorrente satisfazer compulsoriamente mensalidade à associação de moradores a qual não vinculado. Ressaltou-se não se tratar de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regido pela Lei 4.591/64. Consignou-se que, conforme dispõe a Constituição, ninguém estaria compelido a fazer ou a deixar de fazer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alguma coisa senão em virtude de lei e, embora o preceito se referisse a obrigação de fazer, a concretude que lhe seria própria apanharia, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submeteria à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Asseverou-se que o aresto recorrido teria esvaziado a regra do inciso XX do art. 5º da CF, a qual revelaria que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Aduziu-se que essa garantia constitucional alcançaria não só a associação sob o ângulo formal, como também tudo que resultasse desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressuporia a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se. RE 432106/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio, 20.9.2011. (RE-432106)".

Portanto, afastado o fundamento jurídico do v. acórdão *a quo*, cabe a este Tribunal aplicar, de imediato, o direito à espécie e, ao fazê-lo, esta Relatoria está em que uma peculiaridade impede o provimento do apelo nobre.

A rigor, extrai-se, da análise meramente objetiva da sentença, que *"a qualidade de associado contribuinte da autora é adquirida tão-só pelo preenchimento da condição de ser proprietário do local, na conformidade do disposto no art. 7º do Estatuto da autora"*.

Logo, aplicando-se o direito ao caso concreto, é mesmo o caso de se manter o decreto singular de procedência do pleito autoral, porquanto a parte recorrente é, frise-se, associada à Associação ora recorrida e, nesta medida, pode ser compelida judicialmente ao pagamento das despesas *sub examine*.

Ademais, não se pode na estreita via do recurso especial alterar a conclusão a que se chegou nas Instâncias ordinárias a respeito da filiação do recorrente aos quadros de associados da parte ora recorrida (Súmula n. 7/STJ).

Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0024184-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 143169 / SP**

Números Origem: 01062005000065 1400801020068260000 45101200500070410000 4661434600

EM MESA

JULGADO: 02/08/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ CARLOS EUSTACHIO E OUTRO
ADVOGADO : MILTON MARTINS
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICBA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ CARLOS EUSTACHIO E OUTRO
ADVOGADO : MILTON MARTINS
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICBA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI 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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.