

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1661237 - SP (2017/0059328-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ASSOCIACAO AMIGOS DAS CHACARAS
HARMONIA I E II
ADVOGADOS : HERALDO ANTONIO COLENCI DA SILVA -
SP026305
ALEX DEL CISTIA DA SILVA E OUTRO(S) -
SP198352
AGRAVADO : CLAUDIO OLIVEIRA DA ROCHA
ADVOGADO : DOUGLAS SATO USHIKOSHI - SP188830

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS CONTIDOS NA EXORDIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. O entendimento desta Corte Superior, firmado por ocasião do julgamento do REsp 1.439.163/SP, desta relatoria, Segunda Seção, DJe 22/05/2015, submetido ao rito do artigo 543-C do CPC/73, é no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

1.1. "É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo (REsp's 1.280.871/SP e 1.439.163/SP)." (AgInt no AREsp 1192304/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 23/03/2018).

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel

Superior Tribunal de Justiça

Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 13 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.237 - SP (2017/0059328-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO AMIGOS DAS CHACARAS HARMONIA I E II
ADVOGADOS : HERALDO ANTONIO COLENCI DA SILVA - SP026305
ALEX DEL CISTIA DA SILVA E OUTRO(S) - SP198352
AGRAVADO : CLAUDIO OLIVEIRA DA ROCHA
ADVOGADO : DOUGLAS SATO USHIKOSHI - SP188830

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por ASSOCIACAO AMIGOS DAS CHACARAS HARMONIA I E II, em face de decisão monocrática da Presidência desta Corte que deu provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente a ação de cobrança das despesas comuns do loteamento ajuizada pela ora agravante.

O apelo extremo (art. 105, inciso III, alínea "a" e "c", da CF/88), a seu turno, manejado por CLAUDIO OLIVEIRA DA ROCHA, ora agravado, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Ação de cobrança. Loteamento. Associação de moradores constituída para a realização de o melhorias. Benfeitorias realizadas que aproveitam ls; a todos os imóveis constantes do loteamento. Dever de contribuição de todos, independentemente de occ associação, com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes, sob pena de ° enriquecimento sem causa. Regularidade dos 8: valores exigidos, com exceção da multa moratória prevista no Estatuto Social. Tratando-se de débito 6, .03 que ostenta natureza contratual, não é possível 2§6 c impor tal encargo a devedor que não é formalmente 01 05 associado à autora. Recurso a que se dá parcial provimento.

Opostos embargos de declaração, esses foram acolhidos mas sem efeitos modificativos tão somente para afastar a alegação de prescrição.

Com o julgamento dos Recursos Especiais 120871/SP e 1439163/SP, por acórdãos publicados em 22/05/2015, foi determinado pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem o cumprimento do disposto no artigo 543-C, § 7º, II, do Código de Processo Civil, tendo havido novo julgamento do recurso de apelação, o qual restou assim ementado:

Retratção. Recurso repetitivo. Art. 543- C, § 7º, II do CPC. Nova conclusão ao Relator, por determinação do DD. Presidente da Seção de Direito Privado. Associação de moradores constituída para a realização de melhorias. Ainda que não evidenciada a formal adesão dos requeridos nos quadros da associação de moradores regularmente constituída, é possível inferir que estes anuíram, de forma tácita, à prestação e se beneficiaram diretamente de todos os serviços criados e prestados em tais condições. Percebimento das benfeitorias realizadas sem qualquer oposição. Não impugnando a cobrança da prestação pecuniária que seria desde logo exigida e recebendo contraditoriamente os serviços apesar disso, os requeridos geraram, com seu silêncio, a certeza de que estavam de acordo com a instituição, cobrança e exigibilidade da prestação. Violação da boa-fé objetiva - Dever de contribuição com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes, sob pena de enriquecimento sem causa. Regularidade dos valores exigidos, com exceção da multa moratória, vez que, por ostentar natureza contratual, não é possível sua exigência de devedor que não é formalmente associado à autora. Manutenção dos V. Acórdãos de fl. 276/280 e fl.298/299. Reexame a que se nega provimento.

Nas razões do recurso especial (fls. 325/345, e-STJ), o recorrente, ora agravado, apontou violação as disposições contidas na Lei nº 4.591/64; ao artigo 206, §6º, inciso IV, artigo do Código Civil, bem como ao princípio da legalidade e da livre associação consagrados no artigo 5º, inciso II e XX, da Constituição Federal. Sustentou, em síntese, não cabimento da cobrança das taxas de manutenção pela associação porquanto com elas não anuiu, estando o entendimento da Cortel local em dissonância com a jurisprudência do STJ fixada em regime de recursos repetitivos.

Sem contrarrazões.

O apelo foi admitido, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 411/412, e-STJ), a Presidência desta Corte que deu provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente a ação de cobrança das despesas comuns do loteamento ajuizada pela ora agravante, pois *"a Segunda Seção desta Corte Especial, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.280.871/SP, vinculado ao Tema n.º 882/STJ, consolidou o entendimento no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" [...] Desse modo, resta indevido o pagamento dos valores pleiteados na petição inicial pela associação ora Recorrida, uma vez que o Recorrente, réu na ação, não integra o seu quadro associativo."*

Daí o presente agravo interno (fls. 416/422, e-STJ), no qual a agravante

Superior Tribunal de Justiça

refuta o entendimento exarada na referida decisão agravada, lançando argumentos buscando combatê-lo.

Sem impugnação.

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.237 - SP (2017/0059328-9)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS CONTIDOS NA EXORDIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. O entendimento desta Corte Superior, firmado por ocasião do julgamento do REsp 1.439.163/SP, desta relatoria, Segunda Seção, DJe 22/05/2015, submetido ao rito do artigo 543-C do CPC/73, é no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

1.1. "É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo (REsp's 1.280.871/SP e 1.439.163/SP)." (AgInt no AREsp 1192304/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 23/03/2018).

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, a orientação desta Corte, firmada por ocasião do julgamento do REsp 1.439.163/SP, desta relatoria, submetido ao rito do artigo 543-C do CPC/73 (Tema 882), é clara no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores **não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.**

Transcreve-se a ementa do aludido 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.

(REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

No mesmo sentido, ainda, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL E DE SÚMULA. DESCABIMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA. CONSENTIMENTO. AUSÊNCIA. ENTENDIMENTO STJ. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. 1. Esta Corte Superior, quando do julgamento do REsp 1.439.163/SP, por meio da sistemática prevista no art. 543-C do CPC, consolidou o entendimento de que: "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. Agravo não provido. (AgInt no REsp 1619870/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 03/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp 1.439.163/SP, sob o rito do recurso repetitivo representativo da controvérsia, firmou tese no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015). 2. No caso, depreende-se da moldura fática do v. acórdão recorrido que não há prova de que o agravado seja associado da recorrida, tampouco de que aquele teria aderido ao ato que instituiu o encargo. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1229492/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 29/11/2016)

Outrossim, "é pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo (REsp's 1.280.871/SP e 1.439.163/SP)." (AgInt no AREsp 1192304/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 23/03/2018).

Veja-se ainda:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. PRINCÍPIO DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ EM SEDE DE REPETITIVO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência firmada na Segunda Seção desta Corte Superior, no âmbito do julgamento de recursos especiais representativos da controvérsia: "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgados em 11.03.2015, DJe 22.05.2015).

2. É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo (REsp's 1.280.871/SP e 1.439.163/SP).

Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. A conclusão do acórdão recorrido sobre o devido recolhimento do preparo recursal não pode ser revista por esta Corte, pois demandaria reexame do conjunto fático - probatório do autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1182621/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 26/03/2018)

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.661.237 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0059328-9

Número de Origem:

00051774820098260286 51774820098260286 2860120090051775 990102135241

Sessão Virtual de 07/05/2019 a 13/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLAUDIO OLIVEIRA DA ROCHA

ADVOGADO : DOUGLAS SATO USHIKOSHI - SP188830

RECORRIDO : ASSOCIACAO AMIGOS DAS CHACARAS HARMONIA I E II

ADVOGADOS : HERALDO ANTONIO COLENCI DA SILVA - SP026305

ALEX DEL CISTIA DA SILVA E OUTRO(S) - SP198352

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO AMIGOS DAS CHACARAS HARMONIA I E II

ADVOGADOS : HERALDO ANTONIO COLENCI DA SILVA - SP026305

ALEX DEL CISTIA DA SILVA E OUTRO(S) - SP198352

AGRAVADO : CLAUDIO OLIVEIRA DA ROCHA

ADVOGADO : DOUGLAS SATO USHIKOSHI - SP188830

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 14 de Maio de 2019