



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.393 - SP (2012/0094339-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : S A R I - SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GILMAR JOSÉ JÁCOMO
ADVOGADO : PEDRO LUIZ PIRES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTOS DO NOVO RECURSO INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

2. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

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, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de junho de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.393 - SP (2012/0094339-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : **S A R I - SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL**
ADVOGADO : **MARCELO FRANCO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **GILMAR JOSÉ JÁCOMO**
ADVOGADO : **PEDRO LUIZ PIRES E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por S A R I - SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL contra decisão de fls. 853/856 que restou assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte.

2. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

No presente agravo regimental, o recorrente asseverou que a decisão merece reforma, sob o argumento de que o *decisum* viola o ordenamento jurídico.

Requeru o acolhimento do agravo regimental.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.393 - SP (2012/0094339-2)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o recurso não merece provimento.

Com efeito, da leitura da petição de agravo regimental não se extrai argumentação apta a infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Destarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve esta ser mantida por seus próprios fundamentos *in verbis*:

(...)

O recurso merece guarida.

Com efeito, esta Corte tem entendimento firme no sentido de que à associação de moradores é vedada a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, uma vez que tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio.

No mesmo sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL E EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. MOLDURA FÁTICA DELINEADA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA À SÚMULA N. 7/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. A análise da moldura fática estabelecida pelo acórdão recorrido não implica afronta à Súmula n. 7/STJ.

3. O entendimento consolidado por esta Corte é de que a associação de moradores não pode cobrar taxa de manutenção dos proprietários de imóveis que não são seus associados.

4. Agravo regimental (petição n. 213.487/2012) a que se nega provimento e embargos de declaração (petição n. 208.501/2012) recebidos como agravo regimental ao qual se nega provimento.

(AgRg no REsp 807.980/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

01/02/2013)

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EXIGINDO PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO RÉU. IRRESIGNAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO.

1. Expediente manejado com nítido e exclusivo intuito infringencial. Recebimento do reclamo como agravo regimental.
2. Desnecessidade de reenfrentamento do acervo fático e probatório dos autos.

A existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que não é possível exigir de quem não seja associado o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

(EDcl no REsp 1051920/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/09/2012, DJe 02/10/2012)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. PROVA ACERCA DA CONDIÇÃO DE NÃO-ASSOCIADO. EXAME. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte firmou-se para vedar às associações de moradores a cobrança de encargos por serviços contra pessoas que delas não fazem parte, ainda que proprietárias de imóvel em cuja área ocorreram os benefícios. Não se cogita, então, de enriquecimento sem causa (AgRg no EREsp nº 961.927/RJ, Rel. Desembargador Convocado do TJ/RS Vasco Della Giustina, DJe 15/9/2010, e AgRg no REsp Nº 613.474/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 5/10/2009).

2. Nas ações de cobrança movidas por associação de moradores contra os proprietários de imóveis localizados em área beneficiada, a condição de não associado do proprietário é fato impeditivo ao direito da autora, sendo inviável no recurso especial rever o contexto fático-probatório dos autos para aferir tal condição.

Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1057925/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 01/03/2012)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES - AUSÊNCIA DE ADESÃO - DEVER DE PAGAR AS DESPESAS E TAXAS DE MANUTENÇÃO NÃO CARACTERIZADO, NA ESPÉCIE - PRECEDENTES - AGRAVO IMPROVIDO.

(AgRg no Ag 1330968/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2011, DJe 25/02/2011)

***Ante o exposto**, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a ilegitimidade ativa ad causam e, por consequência, extinguir o processo sem julgamento de mérito.*

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0094339-2

AgRg no
REsp 1.322.393 / SP

Números Origem: 201200943392 20482006 3248829 3347675 5940844 87607 92515467920088260000
994080255164

EM MESA

JULGADO: 11/06/2013

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GILMAR JOSÉ JÁCOMO
ADVOGADO : PEDRO LUIZ PIRES E OUTRO(S)
RECORRIDO : S A R I - SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : S A R I - SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GILMAR JOSÉ JÁCOMO
ADVOGADO : PEDRO LUIZ PIRES 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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.