



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.589.773 - MG (2016/0062126-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417
AGRAVADO : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DECLARATÓRIA. LOTEAMENTO FECHADO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM PROL DOS MORADORES, OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A questão se restringe à impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção de não associado, nos termos da jurisprudência desta Corte fixada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA.

3. A decisão objeto desta irresignação se encontra em consonância com a jurisprudência do STJ que 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.

4. Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.589.773 - MG (2016/0062126-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417
AGRAVADO : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

JOÃO DELFINO (JOÃO DELFINO) ajuizou ação declaratória contra ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB (ASSOCIAÇÃO) pleiteando que a ASSOCIAÇÃO se abstenha de cobrar a taxa de contribuição de serviços, sob pena de multa, em virtude de nunca ter se beneficiado dos serviços de fornecimento de água e energia. Afirmou, ainda, que não existe relação jurídica, pois não se associou.

Em primeiro grau, a ação foi julgada improcedente.

JOÃO DELFINO interpôs o recurso de apelação afirmando que não se trata de condomínio, mas de loteamento fechado e que na época que adquiriu o seu lote não existia a associação. Sustenta que não se associou, não assumindo qualquer obrigação, pois não faz uso de nenhum dos serviços apontados pela ASSOCIAÇÃO.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso em acórdão que recebeu a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA - LOTEAMENTO FECHADO – DESPESAS CONDOMINIAIS – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM PROL DOS MORADORES – PAGAMENTOS DEVIDOS – RELAÇÃO JURÍDICA EXISTENTE. Como os moradores do loteamento fechado em questão reuniram-se e decidiram por criar a associação ré, com o objetivo de garantir serviços de qualidade a todos, propiciando a harmonização das relações comunitárias, ilícita e até mesmo antiética a intenção do apelante de furtar-se à contribuição, com os demais moradores, para os serviços de que igualmente desfruta, sob pena inclusive do seu enriquecimento indevido (e-STJ, fl. 307).

Os embargos de declaração opostos por JOÃO DELFINO foram rejeitados (e-STJ, fls. 324/329).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Irresignado, JOÃO DELFINO interpôs o recurso especial com fulcro no art. 105, III, a e c, da CF sob o fundamento dos arts. 535 do CPC/73; 1.315 do CC/02 e na existência de divergência jurisprudencial, que foi provido nos termos da decisão monocrática de minha relatoria assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOTEAMENTO FECHADO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM PROL DOS MORADORES OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (e-STJ, fl. 561).

No presente agravo interno, a ASSOCIAÇÃO afirmou que os arts. 884 e 886 do CC afastam o enriquecimento sem causa daqueles que se beneficiam do serviço sem a devida contribuição. Alegou, ainda, que os arts. 3º e 5º da CF impõem a todos um dever jurídico de respeito a coletividade. Apresentou dissídio jurisprudencial sobre o tema.

A impugnação foi apresentada (e-STJ, fls. 590/593).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.589.773 - MG (2016/0062126-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417
AGRAVADO : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DECLARATÓRIA. LOTEAMENTO FECHADO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM PROL DOS MORADORES, OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A questão se restringe à impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção de não associado, nos termos da jurisprudência desta Corte fixada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA.

3. A decisão objeto desta irresignação se encontra em consonância com a jurisprudência do STJ que 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.

4. Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.589.773 - MG (2016/0062126-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417
AGRAVADO : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O inconformismo não merece prosperar.

De plano vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Como constou do relatório, JOÃO DELFINO ajuizou ação declaratória contra a ASSOCIAÇÃO pleiteando que esta se abstenha de cobrar a taxa de contribuição de serviços, sob pena de multa, em virtude de nunca ter se beneficiado dos serviços de fornecimento de água e energia, julgada procedente pelo Juízo sentenciante.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação interposto por JOÃO DELFINO sob o fundamento da existência de relação jurídica e da necessidade de pagamento dos serviços que desfrutava, sob pena de enriquecimento ilícito.

O recurso especial interposto por JOÃO DELFINO foi provido em virtude da impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção de não associado, nos termos da jurisprudência desta Corte fixada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão agravada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Da ausência de fundamentos para a reforma da decisão agravada

A ASSOCIAÇÃO afirmou que os arts. 884 e 886 do CC afastam o enriquecimento sem causa daqueles que se beneficiam do serviço sem a devida contribuição. Alegou, ainda, que os arts. 3º e 5º da CF impõem a todos um dever jurídico de respeito à coletividade, além de suscitar dissídio jurisprudencial sobre o tema.

A questão se restringe à impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção de não associado, nos termos da jurisprudência desta Corte fixada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA.

O presente agravo não se revela, pois, apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser ele mantido pelos seus próprios fundamentos, a saber:

(2) Do mérito

JOÃO DELFINO alega a violação do art. 1.315 do CC/02, pois o Tribunal de origem entendeu pela equivalência do loteamento ao condomínio previsto em lei. Sustentou que o loteamento fechado não se afigura como condomínio; que a associação não possui prerrogativa de exigir dos proprietários não-associados o pagamento das taxas de manutenção e da prevalência do princípio da liberdade associativa. Afirmou, por derradeiro, a existência de dissídio jurisprudencial sobre o tema.

O Tribunal de origem entendeu pela possibilidade de cobrança da taxa de manutenção daquele que não é associado, fazendo-o nos seguintes termos:

*A despeito de todas as alegações tecidas pelo recorrente, tenho que irretocável a bem lançada sentença de 1º Grau, **por entender que o apelante, embora não tenha anuído com a lei que transformou o loteamento aberto em fechado ou com o ato que instituiu a associação requerida, deve suportar as taxas de manutenção impostas.***

É que na espécie de habitação ora discutida, muito comum hoje em dia nas grandes cidades, há a reunião e cooperação coletiva dos moradores para manutenção da infra-estrutura do loteamento e garantia da segurança que todos buscam, ou seja, há a reunião de pessoas com interesses e objetivos comuns, não sendo dada ao apelante, portanto, a opção de furtar-se dos ônus decorrentes do modo de vida que ele própria escolheu.

Desse modo, como os moradores do loteamento fechado em questão, tal como ocorre com os demais semelhantes, reuniram-se e decidiram por criar a associação autora, com o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objetivo de garantir serviços de qualidade a todos, propiciando a harmonização das relações comunitárias, ilícita e até mesmo antiética a negativa do apelante de contribuir, como os demais moradores, para os serviços de que igualmente desfruta, ainda que não seja a sua intenção, sendo certo que conclusão diversa implicaria no seu enriquecimento indevido.

Aliás, o simples fato de o recorrente ser proprietário de um lote localizado dentro do loteamento fechado, com os limites devidamente estabelecidos, com a garantia de conservação e limpeza da área comum, fornecimento de água e esgoto, e todos os demais serviços prestados, já é prova cabal de que ele tira proveito, por óbvio, de todas essas benesses.

Ora, **ainda que a Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Fechado Jardim Jockey Club não tenha sido instituída sob as regras da Lei nº 4.591/64, fato é que ela equivale-se a um condomínio atípico**, pelo que deve ser reconhecida sua legitimidade para a instituição e cobrança de taxas de manutenção de todos os participantes do empreendimento, nos termos do art. 1.315 no Código Civil, que estabelece que o condômino é obrigado a arcar com as despesas de conservação e divisão da coisa, assim como com todos os ônus que ela estiver sujeita.

Com efeito, comprovado que a apelada efetivamente presta serviços típicos de um condomínio, o que, evidentemente, gera gastos que devem ser suportados pelos respectivos beneficiários, não há como o apelante se escusar de contribuir com o rateio das despesas, mesmo porque, não parece justo que alguém usufrua das benesses proporcionadas por um condomínio fechado e depois se negue a contribuir com os valores necessários à contratação dos serviços indispensáveis à sua manutenção [...] (e-STJ, fls. 307/313 - sem destaques no original).

Verifica-se, portanto, que a referida decisão está em dissonância com a atual jurisprudência desta Corte, uma vez que no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resp nº 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, **a Segunda Seção consolidou o entendimento que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.**

Confira-se abaixo a ementa do referido 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

Transcrevo trecho do acórdão do recurso especial representativo da controvérsia, acima referido, que esclarece os fundamentos adotados para a consolidação deste entendimento, em especial, no que se refere aos loteamentos previstos na Lei nº 6.766/79:

[...] Já os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato", carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal.

Por outro lado, considerando-se a ausência de previsão normativa específica acerca dos loteamentos fechados e a relevância e abrangência da matéria, pois se trata de um fenômeno presente em várias cidades brasileiras, fruto da evolução das relações sociais muitas vezes associada à ineficiência do poder público em implementar serviços básicos, tais como segurança, abastecimento de água, conservação de vias e outros, é possível se extrair dos julgados que orientaram a formação da atual jurisprudência deste Tribunal Superior posição moderada sobre o tema.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nessa linha, o critério a ser utilizado para determinar se o proprietário de imóvel integrante de loteamento fechado deve obrigatoriamente responder pelas despesas coletivas é o momento em que o imóvel foi adquirido em relação à constituição da associação de moradores.

Desse modo, se a constituição da associação de moradores for posterior à aquisição do imóvel por parte de morador que não deseja dela participar, estará ele eximido de contribuir para o custeio de tais valores. Entretanto, se a constituição da associação for anterior à aquisição, o morador deve responder pelas despesas.

(...)

Isso porque não se coaduna com a boa-fé o comportamento daquele que, podendo optar por outro local, adquire um imóvel em loteamento fechado e se recusa a contribuir com o pagamento das despesas para custeio dos serviços prestados àquela coletividade, mas que o beneficia diretamente.

Ademais, à luz dos princípios da socialidade e da proporcionalidade, é razoável que o adquirente de imóvel em loteamento fechado, com associação de moradores já constituída e com plena ciência das despesas correspondentes aos serviços prestados à coletividade participe do rateio mensal para a manutenção do "condomínio de fato".

Nessa situação, o prévio conhecimento acerca dos serviços organizados e custeados pelos moradores permite afirmar que há aceitação tácita do adquirente de imóvel em loteamento fechado. Ou seja, o gozo dos serviços pelo proprietário importa na aceitação tácita da oferta, o que retrata uma verdadeira adesão à vontade do grupo preestabelecido.

Como consequência da aceitação tácita, o proprietário do imóvel em loteamento fechado torna-se parte de estrutura orgânica previamente constituída que impõe aos seus integrantes comportamento pautado na ética e no princípio da solidariedade, que são compatíveis com a concepção social da propriedade e com a natureza da relação estabelecida entre a coletividade.

Sob essa perspectiva, o princípio da solidariedade, de inafastável incidência na situação fática ora em análise, determina que o interesse individual seja sobrepujado pelo interesse geral.

Além disso, o fundamento da pretensão autoral possui raiz no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa, que inegavelmente ocorrerá se o recorrente, beneficiado pelos serviços que sabidamente são prestados pela recorrida, inclusive com a valorização de seu imóvel, e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

suportados pelos outros moradores, nada pagar por eles.

Referida vedação está prevista nos artigos 884 a 886 do Código Civil e encontra amparo nos objetivos da República, art. 3º, I, da Constituição Federal, como fator relevante na formação de uma sociedade livre, mais justa e solidária, que impõe a todos o dever jurídico de probidade e o respeito coletivo que visa beneficiar e aprimorar o convívio social.

O enriquecimento sem causa, evidenciado pela atribuição de resultado econômico de obras e serviços com o correspondente desfalque alheio sem justificação, é ato-fato jurídico apto a gerar a responsabilidade pelo pagamento do rateio das despesas e, conseqüentemente, irradia direito, ação e pretensão de caráter indenizatório.

(...)

Em síntese, a aceitação tácita dos serviços prestados à coletividade e a vedação ao enriquecimento sem causa são os fundamentos que amparam a conclusão de que as taxas, contribuições de manutenção ou de conservação podem ser impostas ao proprietário de imóvel adquirido em loteamento fechado após a constituição da associação.

Cumprе destacar que a matéria já foi enfrentada pelo Supremo Tribunal Federal.

No julgamento do RE nº 340.561/RJ, DJ 1º/02/2005, o Ministro Sepúlveda Pertence assinalou que, "mesmo havendo uma associação de moradores em lugar de um condomínio, não seria admissível o enriquecimento ilícito de alguns em detrimento do grupo". Por outro lado, em precedente mais recente, da lavra do Ministro Marco Aurélio, a conclusão foi no seguinte sentido:

"ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - MENSALIDADE - AUSÊNCIA DE ADESÃO.

Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade - artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal"

(RE nº 432.106/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO, Dje 4/11/2011 - grifou-se).

Em seguida, no julgamento do AI nº 745.831/SP, convertido no RE nº 695.911/SP, a Suprema Corte reconheceu a repercussão geral da questão, como demonstra a ementa do referido acórdão:

"DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA PASSÍVEL DE REPETIÇÃO EM INÚMEROS PROCESSOS, A REPERCUTIR NA ESFERA DE INTERESSE DE MILHARES DE PESSOAS. PRESENÇA DE REPERCUSSÃO GERAL "

(AI 745.831/SP, TRIBUNAL PLENO, Rel. Ministro DIAS TOFFOLI, Dje 28/11/2011 - grifou-se).

Portanto, é forçoso reconhecer a procedência da ação para determinar que a ASSOCIAÇÃO se abstenha de cobrar as taxas de contribuição ou de serviços de JOÃO DELFINO.

A decisão objeto desta irresignação se encontra em consonância com a jurisprudência do STJ, que consolidou o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. MORADOR NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A egrégia Segunda Seção, no julgamento de recursos especiais representativos da controvérsia (REsp 1.439.163/SP e REsp 1.280.871/SP) firmou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 512.695/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 29/9/2016, DJe 20/10/2016)

Por fim, não há ofensa aos arts. 884 e 886, ambos do CC, porque esta Corte consolidou o entendimento de que a existência de 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, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria, não havendo que se falar em enriquecimento ilícito do recorrido*** (AgRg no AREsp nº 525.705/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 25/5/2015).

Destaca-se que esse entendimento foi reiterado pela Segunda Seção desta Corte Superior no âmbito dos Recursos Especiais nºs 1.280.871/SP e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.439.163/SP, julgados sob o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil (recursos repetitivos), cujos acórdãos foram publicados no DJe de 22/5/2015.

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0062126-0

AgInt no
REsp 1.589.773 /
MG

Números Origem: 01718498320138130701 10701130171849003

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 01/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N
RECORRIDO : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOC MORADORES LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB
ADVOGADO : ANDRÉA TOLEDO MARQUES DE OLIVEIRA DIRCEU E OUTRO(S) - MG080417
AGRAVADO : JOÃO DELFINO
ADVOGADOS : LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056
JOAO DELFINO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MG017890N

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.