



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : MARCELO VIANA
ADVOGADO : LUCIANO ARIAS RODRIGUES
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESIDENCIAL RUBI
ADVOGADO : SOLANO CLEDSON DE GODOY MATOS

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, preliminarmente, por maioria, manter a afetação como recurso repetitivo, vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Raul Araújo.

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Marco Buzzi divergindo do Sr. Ministro Relator e dando provimento ao recurso especial, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, , por maioria, dar provimento ao recurso especial , nos termos do voto do Sr. Ministro Marco Buzzi, vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foi definida a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 11 de março de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por MARCELO VIANA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Noticiam os autos que a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL RUBI propôs ação de cobrança ao fundamento de que o réu, ora recorrente, na qualidade de proprietário *"da unidade correspondente ao lote 023 da quadra F da associação não estava realizando o pagamento das despesas devidas pelo seu imóvel"* (fl. 3 e-STJ), discriminadas na inicial como taxa de condomínio.

Em contestação, o réu aduziu que *"não há nos autos prova de filiação à associação, tampouco documentos que demonstrem a obrigação de pagar as taxas ilegais de condomínio que estão sendo cobradas"* (fl. 64 e-STJ).

O juízo de primeiro grau, atribuindo à associação de moradores a qualidade de condomínio (Lei nº 4.591/1964), julgou procedente o pedido de pagamento das taxas condominiais.

Irresignado, o réu interpôs apelação (e-STJ fls. 106-127), mas a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, negou provimento ao recurso.

O aresto recebeu a seguinte ementa:

"LOTEAMENTO FECHADO - Cobrança de taxas de manutenção de loteamento que se caracteriza como condomínio de fato - Criação de associação para a administração do loteamento - Obrigatoriedade do apelante de contribuir mensalmente, independentemente de associação prévia - Ausência de contraprestação que implicaria em enriquecimento sem causa - Sentença mantida - Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo - Recurso não provido" (fl. 154 e-STJ).

Nas razões recursais (e-STJ fls. 174-182), o recorrente, além de dissídio jurisprudencial, alega violação dos arts. 333, I, do Código de Processo Civil; 39, I, do Código de Defesa do Consumidor; 2º, §§ 1º e 5º, e 5º da Lei nº 6.766/1979 e 9º da Lei nº 4.591/1964. Sustenta, em síntese, *"a ilegalidade da cobrança de taxa de condomínio por associação de proprietários sem a livre filiação"*.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 372-380 e-STJ), a recorrida aduz, em suma, a inadmissibilidade do recurso por incidência da Súmula nº 284/STF.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Admitido o recurso na origem, foram encaminhados os autos a este Superior Tribunal (e-STJ fls. 201-203).

Diante da multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica tese de direito (a validade ou não da cobrança de "taxas", contribuições de manutenção ou de conservação criadas por associação de moradores ou administradora de loteamento impostas a proprietário de imóvel que não seja associado ou não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo), o julgamento do presente recurso especial e do REsp nº 1.280.871/SP foi afetado à Segunda Seção desta Corte, cumprindo o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução STJ nº 8/2008 (e-STJ fl. 210 e-STJ).

Foram expedidos ofícios aos Desembargadores Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais (e-STJ fl. 212).

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do recurso especial. O parecer restou assim ementado:

"Recurso Repetitivo. Artigo 543-C do Código de Processo Civil. Liberdade de associação. Associação de moradores. Entidade de caráter civil. Ausência de condomínio. Cobrança da taxa dos proprietários não associados. Enriquecimento sem causa que deve ser afastado.

O tema submetido ao rito do representativo da controvérsia centra-se na 'validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo'. A liberdade de associação é garantia fundamental prevista na lista do artigo 5º, XX da Constituição Federal que garante tanto a liberdade para se associar (dimensão positiva) quanto a de se desassociar (dimensão negativa) ao estabelecer que 'ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado'.

A associação de moradores possui natureza jurídica de associação civil, não se confundindo com condomínio que exige para sua constituição obediência aos requisitos estabelecidos em lei. Desse modo, não pode a associação cobrar dos proprietários não associados 'taxa' denominada 'condominial'.

A associação de moradores deve respeitar a Constituição Federal, aplicando-se a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

No âmbito deste Superior Tribunal de Justiça, após oscilação da jurisprudência, a questão foi discutida em sede de Embargos de Divergência prevalecendo a tese de que as taxas criadas por associações de moradores não podem ser impostas aos proprietários não associados, entendimento que deve ser mantido em sede de Recurso Repetitivo.

Parecer pelo provimento do recurso especial" (fl. 238 e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

VOTO-VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O ponto controvertido no presente recurso especial refere-se à validade ou não da cobrança de "taxas", contribuições de manutenção ou de conservação por associação de moradores ou por administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado ou não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

A despeito de ter a jurisprudência desta Corte Superior, no passado, oscilado no tocante à solução para a matéria, certo é que, desde o julgamento dos EREsp nº 444.931/SP, realizado em 26/10/2005, encontra-se superado, no âmbito desta Segunda Seção, o dissídio interpretativo sobre o tema.

Com efeito, como fundamento para decidir, ficou consignado no voto condutor que o

"(...) embargado não participou da constituição da associação embargante. Já era proprietário do imóvel, antes mesmo de criada a associação. As deliberações desta, ainda que revertam em prol de todos os moradores do loteamento, não podem ser impostas ao embargado. Ele tinha a faculdade - mais que isso, o direito constitucional - de associar-se ou não. E não o fez. Assim, não pode ser atingido no rateio das despesas de manutenção do loteamento, decididas e implementadas pela associação. Em nosso ordenamento jurídico há somente três fontes de obrigações: a lei, o contrato ou o débito. No caso, não atuam qualquer dessas fontes" (grifou-se)

A propósito, oportuna é a colação da ementa do referido julgado, de relatoria para acórdão do Ministro Humberto Gomes de Barros:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO.

- 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 444.931/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2005, DJ 1º/2/2006 - grifou-se).

Cumprindo a função uniformizadora desta Corte Superior, ambas as Turmas julgadoras integrantes da Segunda Seção têm sido uníssonas ao reiterar o posicionamento firmado a partir do aludido precedente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vale a menção, à guisa de exemplo, dos julgados exarados em casos análogos ao que se afigura:

Terceira Turma

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO LOCAL QUE APLICA AO CASO A JURISPRUDÊNCIA TRANQUILA E ATUAL DESTA CORTE. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte tem entendimento tranquilo no sentido de que não se pode impor a não associado as taxas de manutenção criadas por associação de proprietários de imóveis. Precedentes.

2. Aferir se o proprietário de um determinado imóvel ostenta ou não a qualidade de associado demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas nº 5 e 7 deste Tribunal Superior.

3. Agravo regimental não provido" (AgRg no REsp 1.479.017/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 6/11/2014 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO OU DE QUALQUER OUTRA ESPÉCIE. INVIABILIDADE DE COBRANÇA A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. É inviável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie por associação de moradores ou administradora de loteamento a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo. Precedentes do STJ.

2. Assentado nas instâncias ordinárias tratar-se de imposição do rateio de despesas a terceiro - proprietário ou morador - não vinculado à administração do loteamento e que não tenha anuído à cobrança, não é razoável a remessa dos autos ao Tribunal a quo para nova análise do acervo probatório, tampouco oportuno aferir o acerto ou desacerto de tais conclusões, por envolver a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido" (AgRg no REsp 1.184.563/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/2/2014, DJe 7/3/2014 - grifou-se).

"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 contribuições.

2. Agravo não provido" (AgRg no AREsp 422.068/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/2/2014, DJe 10/3/2014 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. RECORRENTES QUE ADERIRÃO FORMALMENTE À ASSOCIAÇÃO. ALTERAÇÃO DO CONCLUÍDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

- 1.- Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida.*
- 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.*
- 3.- No caso dos autos, restou comprovado, no Acórdão recorrido, que os Recorrentes aderiram formalmente à associação. Dessa forma, não há como se adotar o entendimento supra e para alterar a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, seria necessário o exame das provas dos autos, o que é inviável em sede de Recurso Especial, a teor da Súmula 7 desta Corte.*
- 4.- Agravo Regimental improvido" (AgRg nos EDcl no REsp 1.394.390/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 5/2/2014 - grifou-se).*

"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" (AgRg no REsp 1.322.393/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/6/2013, DJe 18/6/2013 - grifou-se).*

Quarta Turma

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1.322.723/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/8/2013, DJe 29/8/2013 - grifou-se).

"CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE COTA-PARTE. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência 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. *Agravo regimental a que se nega provimento*" (AgRg no Ag 1.339.489/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2012, REPDJe 3/4/2012, REPDJe 02/04/2012, DJe 28/3/2012 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO - NÃO ASSOCIADO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL RECONHECENDO A ILEGITIMIDADE PASSIVA. IRRESIGNAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO.

1. 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 o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

2. *Agravo regimental não provido*" (AgRg no REsp 1.171.486/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2012, DJe 2/10/2012 - grifou-se).

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE PESSOA NÃO ASSOCIADA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 126/STJ. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. '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, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, Relator para Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 1º/2/2006).

2. Evidente a divergência entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, o recurso especial interposto com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional deve ser provido.

3. *Agravo regimental a que se nega provimento*" (AgRg no REsp 1.096.413/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2012, DJe 13/12/2012 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido, os seguintes precedentes da Segunda Seção: AgRg nos EAg 1.385.743/RJ, Rel. Ministro Marco Buzzi, julgado em 26/9/2012, DJe 2/10/2012; AgRg nos EAg 1.330.968/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, julgado em 26/10/2011, DJe 7/12/2011; AgRg nos EREsp 623.274/RJ, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 13/4/2011, DJe 19/4/2011; EDcl no AgRg nos EAg 1.063.663/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 13/4/2011, DJe 25/4/2011; AgRg nos EAg 1.053.878/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 14/3/2011, DJe 17/3/2011 e AgRg nos EREsp 1.003.875/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, julgado em 25/8/2010, DJe 10/9/2010.

Assim, em síntese do que estabelecido nos diversos precedentes sobre o tema, conclui-se que esse tipo de associação não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964. Isso porque para haver a incidência da mencionada legislação, é necessário, entre outros requisitos, que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à atividade de incorporação imobiliária.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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.

Tal circunstância pode ser depreendida da declaração de voto do Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, no julgamento do REsp nº 444.932/SP, DJ 07/04/2003, da relatoria do Ministro Ari Pargendler:

"Senhor Presidente, acompanho o eminente Ministro Ari Pargendler, o qual foi muito preciso, como de hábito, ao indicar que, no caso, não tem fundamento a cobrança, porque a parte recorrente adquiriu o seu lote em loteamento aberto sem a existência de qualquer associação; nessa medida, de acordo com precedente desta própria Terceira Turma, não é possível impor-se-lhe a cobrança de taxa à guisa de condomínio" (grifou-se).

No mesmo sentido:

"Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de taxa condominial. Precedentes da Corte.

1. Nada impede que os moradores de determinado loteamento constituam condomínio, mas deve ser obedecido o que dispõe o art. 8º da Lei nº 4.591/64. No caso, isso não ocorreu, sendo a autora sociedade civil e os estatutos sociais obrigando apenas aqueles que o subscreverem ou forem posteriormente admitidos.

2. Recurso especial conhecido e provido" (REsp 623.274/RJ, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/05/2007, DJ 18/06/2007 – grifou-se).

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 do direito que veda o enriquecimento sem causa, que inevitavelmente ocorrerá se o recorrente, beneficiado pelos serviços que sabidamente são prestados pela recorrida, inclusive com a valorização de seu imóvel, e 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, consequentemente, irradia direito, ação e pretensão de caráter indenizatório.

Nesse sentido, a lição de Pontes de Miranda:

"O fundamento das relações jurídicas pessoais por enriquecimento injustificado está em exigência de justiça cumulativa, que impõe a restituição daquilo que se recebeu de outrem, sem origem jurídica. Também esse é o fundamento da obrigação de indenizar gastos que se fizeram, voluntariamente, no interesse de outrem". (Tratado de Direito Privado, Ed. Bookseller, 1ª ed, 2003, Tomo XXVI, págs. 151-152 – grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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).

A seu turno, o Subprocurador-Geral da República Rodrigo Janot Monteiro de Barros, em parecer colacionado ao extraordinário antes aludido, opinou pelo não provimento do recurso, nos termos da transcrição abaixo:

"(...)

Os direitos ora sob exame, embora aparentemente em conflito, regulam, na verdade, searas paralelas do direito, uma vez que não são excludentes ou condicionantes um do outro. A obrigatoriedade do rateio das despesas decorre do dever de probidade a todos imposta, não constituindo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consequência do vínculo associativo.

Como se pode notar, o exercício da liberdade de associação é independente das obrigações decorrentes das limitações do direito de propriedade, cujo uso é condicionado ao interesse coletivo e à proibição de locupletamento ilícito. Não há, no caso, qualquer colisão entre interesses ou direitos que justifique a aplicação da técnica da ponderação.

Se de um lado há o interesse comum dos moradores de implementarem infraestrutura e serviços que venham a beneficiar todos, embora não se configure um condomínio nos termos estritos da lei e não seja ninguém obrigado a se associar, de outro não é razoável que prevaleça interesse particular daquele que se recusa a partilhar das despesas, se locupletando do esforço alheio.

Os princípios da equidade e da eticidade são universais e se irradiam por todo o ordenamento jurídico, tendo sido adotado em caráter absoluto pelo Código Civil de 2002, sua finalidade é fazer com que as pessoas, em seus relacionamentos, valorizem ao máximo, o culto do aperfeiçoamento de sua convivência social.

Um dos consectários da eticidade é o princípio da vedação de enriquecimento sem causa, previstos nos arts. 884 a 886 do Código Civil/02, que condena o incremento patrimonial sem fundamento em título idôneo a justificá-lo.

(...)

A negativa de alguns moradores de custearem as despesas comuns afronta ainda o princípio constitucional da solidariedade, que impõe a todos um dever jurídico de respeito coletivo, que visa beneficiar a sociedade como um todo". (grifou-se)

O fato de ter sido reconhecida a repercussão geral da matéria, no entanto, por si só, não suspende a tramitação dos recursos especiais submetidos ao julgamento do Superior Tribunal de Justiça, mas eventual sobrestamento somente se dará na hipótese de posterior interposição de recurso extraordinário.

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. FUNCEF. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. SOBRESTAMENTO DO FEITO. DESCABIMENTO. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL QUE NÃO ALCANÇA O FUNDO DO DIREITO. TRANSAÇÃO. QUITAÇÃO. VALIDADE APENAS PARA OS VALORES EFETIVAMENTE RECEBIDOS. UTILIZAÇÃO DE PERCENTUAIS DIFERENCIADOS ENTRE HOMENS E MULHERES. QUESTÃO DECIDIDA COM AMPARO EM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO.

1.- O fato de a matéria ter sido reconhecida como de repercussão geral perante o Supremo Tribunal Federal não impede o julgamento do recurso especial, apenas assegura o sobrestamento do recurso extraordinário interposto. Precedentes.

(...)

6.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no REsp 1.426.089/SP, Rel. Ministro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SIDNEI BENETI, DJe 17/6/2014 - grifou-se).

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. REPERCUSSÃO GERAL. SOBRESTAMENTO DO RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO SUFICIENTE. PREVIDÊNCIA PRIVADA. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. ISONOMIA ENTRE HOMENS E MULHERES. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. NÃO APLICABILIDADE DO CDC ÀS ENTIDADES DE PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. FALTA DE INTERESSE RECURSAL.

1. Admitem-se como agravo regimental embargos de declaração opostos a decisão monocrática proferida pelo relator do feito no Tribunal. Princípios da economia processual e da fungibilidade.

2. O fato de a matéria ter sido reconhecida como de repercussão geral pelo STF não impede o julgamento do recurso especial, apenas assegura o sobrestamento do recurso extraordinário interposto.

(...)

6. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, a que se nega provimento" (EDcl no AREsp 161.703/RN, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 12/11/2013 - grifou-se).

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. REPERCUSSÃO GERAL. SOBRESTAMENTO DO RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO SUFICIENTE. PREVIDÊNCIA PRIVADA. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. ISONOMIA ENTRE HOMENS E MULHERES. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. NÃO APLICABILIDADE DO CDC ÀS ENTIDADES DE PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. FALTA DE INTERESSE RECURSAL.

1. Admitem-se como agravo regimental embargos de declaração opostos a decisão monocrática proferida pelo relator do feito no Tribunal. Princípios da economia processual e da fungibilidade.

2. O fato de a matéria ter sido reconhecida como de repercussão geral pelo STF não impede o julgamento do recurso especial, apenas assegura o sobrestamento do recurso extraordinário interposto.

(...)

6. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, a que se nega provimento" (EDcl no AREsp 161.703/RN, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 12/11/2013 - grifou-se).

Por fim, não se desconhece que esse padrão urbanístico está presente em quase todas as cidades brasileiras, mas que a ausência de regulamentação da matéria, somada à diversidade de situações que aportam no Judiciário, dificultam a resolução do problema.

Em virtude disso, atualmente encontra-se em tramitação na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 2.75-C, de 2011, o qual acrescenta dispositivo à Lei nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

10.257/2001 (Estatuto da Cidade), dispondo sobre implantação e gestão de loteamentos com acesso controlado, determinando, inclusive, que devem ser aplicados, no que couber, a Lei nº 4.591/1964 e o Código Civil quanto à constituição e ao registro da entidade civil gestora do loteamento.

JULGAMENTO PARA EFEITOS DO ART. 543-C DO CPC

Diante do apresentado, fixa-se a seguinte tese para efeitos do artigo 543-C do Código de Processo Civil:

"As 'taxas', contribuições de manutenção ou de conservação criadas por associação de moradores ou administradora de loteamento só podem ser impostas a proprietário de imóvel adquirido após a constituição da associação ou que a ela tenha se associado ou aderido ao ato que instituiu o encargo".

RESOLUÇÃO DO CASO CONCRETO

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, consoante documento de fls. 12-21 (e-STJ), a constituição da associação deu-se em 1º de setembro de 2004, portanto, antes da aquisição do bem pelo recorrente, ocorrido em 6 de dezembro de 2004 (fls. 30-31 e-STJ).

Dessa forma, de rigor a procedência da ação para condenar o recorrente ao pagamento das taxas cobradas na inicial, nos termos fixados pela sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2014/0037970-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.439.163 / SP

Números Origem: 36101200801602110000 65970145 6597014500 90608505220098260000 994093315500

PAUTA: 10/12/2014

JULGADO: 10/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. WASHINGTON BOLIVAR DE BRITO JUNIOR

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO VIANA
ADVOGADO : LUCIANO ARIAS RODRIGUES
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESIDENCIAL RUBI
ADVOGADO : SOLANO CLEDSON DE GODOY MATOS

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

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator, negando provimento ao recurso especial, pediu VISTA o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Raul Araújo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

EMENTA

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.

VOTO-VENCEDOR

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Trata-se de recurso especial interposto por MARCELO VIANA, com fundamento no art. 105, inc. III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido, em sede de apelação cível, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Depreende-se da leitura dos autos que a **Associação dos Proprietários em Residencial Rubi** promoveu ação de cobrança em face de Marcelo Viana, tendo por escopo a condenação do réu ao pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas (no curso da ação), pelas despesas de manutenção de sua unidade e pelos serviços postos a sua disposição (fls. 04/06, e-STJ).

A querela, em primeira instância, foi julgada procedente "*para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 1.829,50 que deverá ser corrigido monetariamente a partir do ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora a contar da citação*" (fl. 93, e-STJ).

Inconformado, o demandado interpôs recurso de apelação, o qual, por sua vez, restou desprovido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos da seguinte ementa:

LOTEAMENTO FECHADO - Cobrança de taxas de manutenção de loteamento que se caracteriza como condomínio de fato - Criação de associação para a administração do loteamento - Obrigatoriedade do apelante de contribuir mensalmente, independentemente de associação prévia - Ausência de contraprestação que implicaria em enriquecimento sem causa - Sentença mantida - Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Recurso não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Corte Estadual consignou, para tanto, que *"quando este tipo de loteamento surge e evolui com o fechamento de ruas, instalação de cancelas e guaritas, construção de muros que delimitam a área, passa a existir o desinteresse do poder público em atender as necessidades daquela área cercada, porque constituído um **condomínio de fato**" (e-STJ, fl. 155 - grifo nosso). E, por fim, arremata: *"embora o objeto discutido nos autos se refira a **loteamento não instituído** como condomínio atípico nos termos do artigo 8º da Lei 4.591, de 16.12.64 e em que **a obrigação de pagar contribuição a título de conservação não conste das matrículas dos lotes do apelante** (fls. 31/33; 34/35), o custeio da associação prestadora de serviços comuns incumbe a todos que dela se beneficiam"* (e-STJ, fl. 156 - grifo nosso).*

Foi, então, interposto o presente recurso especial, lastrado nas alíneas "a" e "c", do permissivo constitucional, em que se alega, além de dissenso jurisprudencial, ofensa aos artigos 333, inc. I, do Código de Processo Civil; 39, inc. I, do Código de Defesa do Consumidor; 2º, §§ 1º e 5º, e 5º da Lei n.º 6.766/1979; e, por fim, 9º da Lei n.º 4.591/1964 (fls. 174/182, e-STJ).

Sustenta, em síntese: **a)** violação ao direito de livre associação; e, **b)** inexistência de condomínio. Alega, para tanto, que *"não há fundamento no estatuto, na legislação ou jurisprudência do Colendo STJ, para que uma associação de proprietários de um loteamento cobre taxa de condomínio de não filiados"* (fl. 182, e-STJ).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 372/380, e-STJ), a recorrida aduz, em suma, a inadmissibilidade do recurso por incidência, na hipótese, por analogia, do óbice contido no enunciado da Súmula 284 do STF.

Cumprе frisar que, diante da multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica tese de direito, o julgamento do presente recurso e do **REsp n.º 1.280.871/SP** foi afetado à Colenda Segunda Seção do STJ, nos termos do art. 543-C, do Código de Processo Civil (fls. 210, e-STJ).

O Ministério Público Federal, instado a se manifestar, opinou pelo **provimento** do recurso especial (fls. 238/243, e-STJ), asseverando, em síntese, além de desrespeito ao princípio constitucional da liberdade de associação (art. 5.º, inc. XX, da CF/1988), que *"a associação de moradores possui natureza jurídica de associação civil, não se confundindo com condomínio que exige para sua constituição obediência aos requisitos estabelecidos em lei. Desse modo, não pode a associação cobrar dos proprietários não associados 'taxa' denominada condominial"* (fl. 238, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pedi vista dos autos, na sessão de julgamento do dia **10 de dezembro de 2014**, para melhor exame do caso.

É o relatório.

1. Conforme bem delimitado pelo relator, a discussão jurídica travada no presente recurso especial, representativo da controvérsia, consiste em saber se afigura lícita e possível a cobrança compulsória de taxas e contribuições a proprietários não associados, realizadas por associação de moradores de condomínio de fato.

O judicioso e trabalhado voto já apresentado colaciona com acuidade a evolução jurisprudencial sobre o tema no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, cujo entendimento restou firmado e consolidado a partir do **EREsp n.º 444.931/SP** no sentido de que *"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. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2005, DJ 01/02/2006, p. 427).

Assinale-se, por oportuno, que se confrontou, por ocasião do julgamento do EREsp n.º 444.931/SP, **duas teses**. De um lado, a **liberdade associativa**, aliada à ausência de fato gerador de obrigação civil, que obstaría a cobrança de contribuição, a qualquer título, de proprietário de lote não associado. De outro, o **enriquecimento sem causa**, o que tornaria legítima a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel inserto em loteamento, independente de ser ou não associado.

Exatamente, portanto, como na presente hipótese.

Assim, cumpre dizer, inicialmente, que se afigura **indissociável**, para o deslinde da presente controvérsia, o confronto entre as questões alusivas à liberdade associativa (art. 5.º, inc. XX, da Constituição Federal), **aliada à inexistência de fato gerador de obrigação civil**, e à vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, do Código Civil), tal como propõe o eminente relator.

Efetivamente, como já aludido, o Tribunal de origem expressamente enfrentou a questão atrelada ao direito associativo do querelado, reputando-a, contudo, irrelevante, a considerar que a utilização dos serviços postos à disposição do proprietário de imóvel situado em loteamento fechado seria, segundo sua convicção, suficiente para a cobrança dos correlatos valores, sob pena de enriquecimento sem causa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É, aliás, o que se extrai do seguinte trecho do acórdão vergastado ora colacionado (fl. 156, e-STJ):

"Com efeito, embora o objeto discutido nos autos se refira a loteamento não instituído como condomínio atípico nos termos do artigo 80 da Lei 4.591, de 16.12.64 e em que a obrigação de pagar contribuição a título de conservação não conste das matrículas dos lotes do apelante (fls. 31/33; 34/35), o custeio da associação prestadora de serviços comuns incumbe a todos que dela se beneficiam.

Dessa forma, o apelante está compelido a compartilhar as despesas na conformidade com o rateio, **independentemente** de ser associado ou não." (grifou-se)

Diversamente, nos julgados emanados desta Corte Superior de Justiça, apontados inclusive pelo ilustre Ministro Relator, reconhece-se a importância da anuência ou da adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, para efeito de tais cobranças, preponderando, inclusive, a liberdade associativa ao enriquecimento sem causa.

Por conseguinte, não há como restringir a análise do recurso especial à questão tão-somente afeta ao enriquecimento indevido, sem contudo, na espécie, perpassá-la sobre a possibilidade de violação ou não do direito constitucional de liberdade associativa.

Com efeito, o Supremo Tribunal Federal, inclusive, no julgamento do **RE n.º 432.106/RJ**, julgando caso idêntico, asseverou claramente que "*as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais*" e, em relação à tese jurídica aplicável ao caso concreto, no que pertine à cobrança de "*taxas condominiais*" por condomínio de fato, consignou que tal obrigação **ou se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei**, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiológica contida no art. 5.º, inc. XX, da Constituição Federal.

Transcreve-se, para tanto, do voto do ilustre Ministro **MARCO AURÉLIO DE MELLO**, relator do aresto acima citado, os seguintes fundamentos:

"Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. **Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou à previsão em lei.**

Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º, do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

associar-se ou a permanecer associado. **A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, a associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se.** No caso, veio o recorrente a ser condenado a pagamento em contrariedade frontal a sentimento nutrido quanto à Associação e às obrigações que dela decorreriam." (grifou-se)

Não há como olvidar que as obrigações de ordem civil, sejam de natureza real ou contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, vale rememorar, há somente duas fontes de obrigações: a **lei** ou o **contrato**; e, no caso, *permissa venia*, **não atuam qualquer dessas fontes**, mormente porque a Corte Estadual expressamente, ao realizar a análise do conjunto probatório, salientou que *"embora o objeto discutido nos autos se referida a loteamento não instituído como condomínio atípico nos termos do artigo 8º da Lei 4.591, de 16.12.64 e em que a obrigação de pagar contribuição a título de conversão não conste das matrículas dos lotes do apelante"* (e-STJ, fl. 156 - grifou-se).

Inexiste, portanto, espaço para a concepção de uma *"aceitação tácita"* a ser imposta pelo Poder Judiciário como preceitua o voto do eminente relator, pois, na ausência de uma legislação que regule especificamente a presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da **liberdade de associação** e da **legalidade**, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei.

É certo que a função do Judiciário sofreu substancial modificação ao longo dos anos republicanos, passando a atuar como órgão calibrador de tensões sociais, solucionando conflitos de conteúdo social, político e jurídico, e também implementando o conteúdo promocional do Direito.

Porém, não pode a jurisprudência esvaziar o comando normativo de um preceito fundamental e constitucional em detrimento de uma corolário de ordem hierárquica inferior, pois, ainda que se aceite a idéia de colisão ou choque de princípios, na lição do mestre **HUMBERTO ÁVILA**, *"o relacionamento vertical entre as normas (normas constitucionais e normas infraconstitucionais, por exemplo) deve ser*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apresentado de tal forma que o conteúdo de sentido da norma inferior deve ser aquele que 'mais intensamente' corresponder ao conteúdo de sentido da norma superior" (in Teoria dos Princípios - da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 10.^a ed. Editora Malheiros, 2009, p. 130).

E, no caso em testilha, a concepção da **aceitação tácita** ou da preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, acaba por **esvaziar** o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o Pretório Excelso no julgamento do **RE n.º 432.106/RJ**, encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (**RG no AI n.º 745.831/SP**, rel. Min. DIAS TOFFOLI, DJ 29/11/2011).

A associação de moradores é mera associação civil e, consequentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Assim, cumprindo a função uniformizadora desta Corte Superior, ambas as Turmas julgadoras integrantes da Eg. Segunda Seção têm sido uníssonas ao reiterar o posicionamento firmado a partir do julgamento do **EREsp n.º 444.931/SP** no sentido de que 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, em observância ao princípio da liberdade de associação (art. 5.º, inc. XX, da CF/88).

Podendo, ainda, colacionar os seguintes precedentes:

Terceira Turma

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COBRANÇA DE QUOTA-PARTE DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO CONSTITUÍDO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ILEGALIDADE. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AOS PROPRIETÁRIOS. ADESÃO VOLUNTÁRIA. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

1. Associações de moradores não têm autoridade para cobrar, de forma impositiva, taxa de manutenção por elas criada ou qualquer contribuição a quem não é associado, visto que tais entes não se equiparam a condomínio para efeitos de aplicação da Lei n. 4.591/64.
2. Agravo regimental desprovido. (AgRg nos EDcl no Ag 715.800/RJ, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 12/12/2014)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO LOCAL QUE APLICA AO CASO A JURISPRUDÊNCIA TRANQUILA E ATUAL DESTA CORTE. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte tem entendimento tranquilo no sentido de que não se pode impor a não associado as taxas de manutenção criadas por associação de proprietários de imóveis. Precedentes.
2. Aferir se o proprietário de um determinado imóvel ostenta ou não a qualidade de associado demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas nº 5 e 7 deste Tribunal Superior.
3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1479017/RJ, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 06/11/2014)

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 contribuições.
2. Agravo não provido. (AgRg no AREsp 422.068/RJ, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 10/03/2014)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO FECHADO. CONTRIBUIÇÕES PARA MELHORAMENTOS E MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA CONTRATUALMENTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA.

- 1.- Na linha de reiterados pronunciamentos da Segunda Seção desta Corte: *"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 nº 444.931/SP, Segunda Seção, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 1º/02/2006).
- 2.- Recurso Especial provido, determinando-se o retorno dos autos à origem para que se julgue novamente a causa com base nos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência desta Corte. (REsp 1184084/SP, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 04/11/2013)

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1322393/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/06/2013, DJe 18/06/2013)

Quarta Turma

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"* (EResp 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, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 29/08/2013)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE PESSOA NÃO ASSOCIADA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 126/STJ. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. *"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, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, Relator para Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 1º/2/2006).

2. Evidente a divergência entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, o recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional deve ser provido.

3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1096413/SP, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 13/12/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NOTÓRIO. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. RECURSO PROVIDO.

1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os proprietários não associados ou que a elas não anuíram.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Precedentes do STJ.

2. Agravo regimental provido para excluir a multa fixada. (AgRg nos EDcl no Ag 1194579/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 03/05/2012)

Segunda Seção

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. 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.

Precedentes.

2. *"Não cabem Embargos de Divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado"* - Súmula 168/STJ.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg nos EAg 1385743/RJ, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/09/2012, DJe 02/10/2012)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDEFERIMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

I - *"Não cabem Embargos de Divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado"* - Súmula 168/STJ.

II - A eg. Segunda Seção desta Corte pacificou o entendimento de que 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.

III - Agravo regimental desprovido. (AgRg nos EAg 1330968/RJ, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2011, DJe 07/12/2011)

Há, portanto, **dois** obstáculos ao acatamento da tese apresentada pelo ilustre relator. **Primeiro**, no direito civil, as obrigações somente possuem como fonte geradora a **lei** e a **vontade**, ambas ausentes na hipótese, não podendo a jurisprudência assumir este papel para, irradiando-se no mundo como uma nova fonte obrigacional cogente, regular situações futuras. **Segundo**, o Pretório Excelso já decidiu que a análise de possível violação ao princípio do enriquecimento sem causa, em tais casos, perpassa ao exame da liberdade associativa como garantia fundamental, tanto é que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admitiu a matéria como afeta à repercussão geral, não havendo como ignorar possível colisão principiológica.

Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em **data anterior** à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao adquirente que não se associou, nem a ela aderiu, a cobrança de encargos.

Se a compra se opera em **data posterior** à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação (lei ou contrato), é defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio enriquecimento sem causa, em detrimento aos princípios constitucionais da **legalidade** e da **liberdade associativa**, instituir um **dever tácito** a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, **dada a verticalidade de preponderância**, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao Supremo Tribunal Federal, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender.

DISPOSITIVO

- Para efeitos do art. 543-C, do CPC:

2. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

- Para o caso em concreto:

3. Ante o exposto, pedindo-se *venia* ao Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, **dou provimento** ao recurso especial, para, em observância à jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, julgar improcedente a ação de cobrança, invertendo-se, por conseguinte, os ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

VOTO-VOGAL

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Sr. Presidente, peço vênia ao Eminentíssimo Ministro Relator para acompanhar a divergência inaugurada pelo eminente Ministro MARCO BUZZI.

Sugiro que do enunciado, para fins do art. 543-C do CPC, conste expressão neste sentido: *"na ausência de lei regente ou de condomínio formalizado, as taxas de manutenção criadas por associação..."*. Então, mantém-se tudo igual, mas salientando que, "enquanto não houver lei tratando a esse respeito..." porque, com isso, estaríamos instigando o legislador a que *de lege ferenda* desse uma solução para essa preocupante questão e também que se distinguísse da situação de mera associação a dos condomínios horizontais, que hoje em dia são muito comuns. Fala-se aqui em loteamento fechado, o que sugere uma aparência com aqueles condomínios horizontais onde existe toda uma organização adequada, com amparo em lei, para justificar e obrigar o pagamento das taxas instituídas nesse tipo de comunidade - o condomínio horizontal.

É importante, parece-me, distinguirmos essa situação dos meros loteamentos congregados em torno de mera associação, daquelas relativas a loteamentos que formalizaram condomínios horizontais legalmente.

No caso, no enunciado do acórdão recorrido, a ementa diz: *"loteamento fechado"*, o que sugere que poderia ser um condomínio horizontal. Continuo com essa preocupação, mas claro que me rendendo sempre à douta maioria.

Penso que seria importante salientar, ao menos na ementa, que não estamos tratando de condomínios horizontais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARCELO VIANA
ADVOGADO : LUCIANO ARIAS RODRIGUES
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESIDENCIAL RUBI
ADVOGADO : SOLANO CLEDSON DE GODOY MATOS

VOTO

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

Sr. Presidente, pela manutenção da afetação.

Sr. Presidente, realmente é uma questão bem difícil, mas, com a vênia do eminente Relator, vou acompanhar a divergência inaugurada pelo Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Acompanho o voto do Ministro Marco Buzzi e a tese por ele proposta: "a taxa de manutenção criada por associação de morador não obriga os proprietários não associados ou os que a ela não anuíram". Ressalto, todavia, que, ao meu sentir, o acolhimento desta tese não significa que não possa, em tese, haver o ajuizamento de ação de indenização por enriquecimento sem causa quando alegado e demonstrado que o morador se beneficia, utiliza concretamente de serviços fornecidos pela associação e por eles nada paga.

No caso ora em exame, como na maioria dos que tenho analisado, as associações de moradores alegam o seguinte: o réu que tem uma casa nesse nesse loteamento, usufrui dos serviços que a associação presta, mas não paga a taxa de manutenção estipulada pela associação, donde extraia a conclusão de que haveria enriquecimento ilícito. Está-se, pois, a cobrar taxa fixada unilateralmente pela associação, da qual não faz parte o réu, sem a especificação dos benefícios usufruídos concretamente por ele e dos valores dos serviços prestados.

Neste caso agora em julgamento, por exemplo, o que alega o réu em contestação é que são 290 imóveis e que, nas assembleias, só participam vinte proprietários; que a associação só cuida da rua principal, que a dele está relegada ao descaso; que essa associação apenas prejudica quem não mora na via principal. Isso porque impõe o uso de uma tarja no carro, dizendo que é associado; quem não tiver essa tarja de associado tem de entrar por uma outra entrada e ser revistado, identificados todos os ocupantes do carro; o correio, ele não recebe mais em casa, porque desde que criaram essa associação de moradores, as correspondências são entregues na guarita, e o pessoal da guarita só entrega [a correspondência] a quem passa por aquela cancela de associado, e, portanto, ele tem que parar o carro, saltar e pegar a correspondência.

Em síntese, ele diz que não se beneficia de nada, pelo contrário, a atividade da associação o atrapalha. Além disso, diz que o imóvel dele tem um décimo do tamanho de outros, e a associação cobra o mesmo valor de todos, mesmo que o imóvel seja dez vezes maior. Não estou emitindo juízo sobre essas alegações, mas apenas narrando o que o réu alega. Acredito, portanto, que essa tese proposta pelo Ministro Marco Buzzi atende fielmente ao que nossos inúmeros precedentes estabelecem: uma taxa imposta por uma associação de moradores não pode ser cobrada de quem não é associado. Isso, todavia, não impede, ao meu sentir, que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

associação de moradores ajuíze ação de ressarcimento, com uma outra causa de pedir.

Nesta ação aqui, a associação autora alegou, em síntese: - nós, da associação, fixamos o valor de R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais) por mês, e o réu está inadimplente, porque há dois anos não paga os R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais) por mês. A associação não afirma que os R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais) por mês correspondam ao exato valor de serviços específicos e necessários, de que realmente tenha usufruído o réu.

Penso que o fundamento de enriquecimento ilícito, constante no art. 884 do Código Civil, não está abrangido na tese proposta. O que não podem as associações é cobrar uma taxa que foi fixada unilateralmente pelos participantes e exigir que não associados a paguem. Diversamente, a taxa de condomínio propriamente dito, legalmente instituído, obriga a todos os condôminos e deve ser fixada de acordo com as regras regulamentares e legais pertinentes, especialmente o quorum de deliberação. A associação não pode impor taxas, sob qualquer nome ou título, para pagamento pelos não associados.

Mas nada obsta, mesmo que aprovada essa tese repetitiva, que uma determinada associação ajuíze ação contra um determinado morador de condomínio, loteamento, bairro, e alegue: faço serviço de limpeza, tenho uma guarita para segurança, entrego a correspondência na casa de todos. Nesta ação, ele seria cobrado não do valor de taxa estipulada pela associação, mas apenas daquilo que o beneficia e na medida do benefício. A causa de pedir não seria a mera inadimplência de uma taxa imposta unilateralmente pela associação, não se sabendo se na medida do benefício proporcionado ao morador réu.

Com essas ressalvas, acompanho a divergência iniciada pelo Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MARCELO VIANA
ADVOGADO : LUCIANO ARIAS RODRIGUES
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESIDENCIAL RUBI
ADVOGADO : SOLANO CLEDSON DE GODOY MATOS

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Sr. Presidente, cumprimento o Ministro VILLAS BÔAS CUEVA, que trouxe uma proposta interessante. O assunto é realmente polêmico e instigante, mas peço vênha ao Relator para acompanhar a divergência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2014/0037970-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.439.163 / SP

Números Origem: 36101200801602110000 65970145 6597014500 90608505220098260000 994093315500

PAUTA: 11/03/2015

JULGADO: 11/03/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PEDRO HENRIQUE TÁVORA NIESS**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO VIANA
ADVOGADO : LUCIANO ARIAS RODRIGUES
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESIDENCIAL RUBI
ADVOGADO : SOLANO CLEDSON DE GODOY MATOS

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

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Preliminarmente, a Seção, por maioria, decidiu manter a afetação como recurso repetitivo, vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Raul Araújo.

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Marco Buzzi divergindo do Sr. Ministro Relator e dando provimento ao recurso especial, a Seção, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Marco Buzzi, vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foi definida a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram."

Lavrará o acórdão o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.