



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.413 - SP (2010/0192018-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : CELSO THOMAZ GASPARINI  
**ADVOGADOS** : ANTONIO LUIZ BENETTI JUNIOR E OUTRO(S)  
VENICIO AUGUSTO FRANCISCO  
**AGRAVADO** : JARDIM SHANGRI-LÁ  
**ADVOGADO** : LUÍS EDUARDO BETONI E OUTRO(S)

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA.

1. A Segunda Seção, por ocasião do julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP pelo rito previsto no art. 543-C do CPC - cujos acórdãos foram publicados em 22/5/2015 -, sedimentou o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas ao proprietário de imóvel que não é associado nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

2. Agravo regimental não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de setembro de 2015 (data do julgamento).

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.413 - SP (2010/0192018-8)**

AGRAVANTE : CELSO THOMAZ GASPARINI  
ADVOGADOS : ANTONIO LUIZ BENETTI JUNIOR E OUTRO(S)  
VENICIO AUGUSTO FRANCISCO  
AGRAVADO : JARDIM SHANGRI-LÁ  
ADVOGADO : LUÍS EDUARDO BETONI E OUTRO(S)

### **RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão desta relatoria assim ementada:

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA.

1. A Segunda Seção desta Casa, por ocasião do julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP pelo rito previsto no art. 543-C do CPC - cujos acórdãos ainda estão pendentes de publicação -, sedimentou o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas ao proprietário de imóvel que não é associado nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

2. Recurso especial a que se nega seguimento.

Sustentou que não se utiliza de nenhum serviço prestado pela associação de condomínio, consoante demonstrado por documentos e fotos.

É o relatório.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.413 - SP (2010/0192018-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : CELSO THOMAZ GASPARINI  
**ADVOGADOS** : ANTONIO LUIZ BENETTI JUNIOR E OUTRO(S)  
VENICIO AUGUSTO FRANCISCO  
**AGRAVADO** : JARDIM SHANGRI-LÁ  
**ADVOGADO** : LUÍS EDUARDO BETONI E OUTRO(S)

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA.

1. A Segunda Seção, por ocasião do julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP pelo rito previsto no art. 543-C do CPC - cujos acórdãos foram publicados em 22/5/2015 -, sedimentou o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas ao proprietário de imóvel que não é associado nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

2. Agravo regimental não provido.

### **VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. A decisão agravada ostenta o seguinte teor:

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado: AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIADO - Inexistência de litispendência - Ações anteriores que buscavam a cobrança de prestações pretéritas - Serviços prestados pela apelada e usufruídos pelo apelante - Legalidade da cobrança, independentemente de ser o réu associado, sob pena de configurar enriquecimento sem causa - Apelado regularmente constituído - Despesas regularmente aprovadas em assembléia - Cobrança devida - Precedentes deste E. Tribunal envolvendo o mesmo loteamento (inclusive desta Câmara) - Sentença mantida - Recurso improvido.

Nas razões recursais, alegou-se dissídio jurisprudencial e violação do art. 9º da Lei 4.591/1964. Sustentou, em suma: a) a nulidade da convenção do condomínio, por violação de normas federais; b) que não se filiou à associação de moradores. Por isso que não poderiam ser cobradas



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quaisquer taxas.

Com contrarrazões, foi admitido o apelo.

É o relatório. DECIDO.

2. A Segunda Seção desta Casa, por ocasião do julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP pelo rito previsto no art. 543-C do CPC - cujos acórdãos ainda estão pendentes de publicação -, sedimentou 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.

No caso, o Tribunal de origem asseverou que o recorrente não se filiou à associação recorrida (fls. 443-444):

Convém ressaltar que, **ainda que se considere que o apelante não tenha se filiado ao apelado**, mas sendo proprietária de imóvel (lote) ali localizado e que o autor, a benefício de todos os proprietários, presta serviços destinados principalmente à manutenção e segurança do local, inequívoca a obrigação do demandado em responder pelas respectivas despesas (na proporção de sua quota-parte), sob pena de locupletamento ilícito.

Não obstante, extrai-se da sentença que ele anuiu à convenção do loteamento, legitimando, assim a conduta da associação de moradores de exigir-lhe o pagamento das verbas devidas pela prestação de seus serviços (fls. 315 e 317):

A já mencionada escritura [com vistas à submissão do loteamento ao regime de condomínio *pro indiviso*] foi ratificada em data de 02 de abril de 1996, por escritura à qual compareceu, também, o réu (fls. 19/24).

[...]

Reconhece, ainda, o mesmo julgado, que aqueles que adquirem propriedades tem loteamentos com conformação de condomínios, tem o ônus de arcar com as despesas coletivas. Aqui, também, o réu reconhecia o sistema e efetuava o pagamento das despesas.

Finalmente, **o réu reconheceu o condomínio, tanto que ratificou a sua convenção, conforme escritura de fls. 19/24.**

Dessarte, tendo assim concluído as instâncias ordinárias, infirmar o acórdão recorrido demandaria a revisão de fatos, provas e cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Dessarte, não trouxe o agravante argumentos tendentes a infirmar a decisão agravada, que há de prevalecer por seus próprios fundamentos, cabendo ressaltar que os fundamentos de fato utilizados pelo Tribunal de origem são necessariamente a premissa em que se deve basear a análise do recurso especial, sob pena de violação à Súmula 7 do STJ.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0192018-8      **AgRg no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.220.413 / SP**

Números Origem: 1866924000      5042000      994000964798

EM MESA

JULGADO: 17/09/2015

#### **Relator**

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CELSO THOMAZ GASPARINI  
ADVOGADOS : VENICIO AUGUSTO FRANCISCO  
                  ANTONIO LUIZ BENETTI JUNIOR E OUTRO(S)  
RECORRIDO : JARDIM SHANGRI-LÁ  
ADVOGADO : LUÍS EDUARDO BETONI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : CELSO THOMAZ GASPARINI  
ADVOGADOS : VENICIO AUGUSTO FRANCISCO  
                  ANTONIO LUIZ BENETTI JUNIOR E OUTRO(S)  
AGRAVADO : JARDIM SHANGRI-LÁ  
ADVOGADO : LUÍS EDUARDO BETONI E OUTRO(S)

#### **CERTIDÃO**

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.