



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.920 - SP (2014/0186104-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE
ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S)
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção desta Corte possui o entendimento de que as taxas de manutenção ou melhoria, criadas por associações de moradores, não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram (REsp nº 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, DJe 22/5/2015).

2. Não há que se falar em enriquecimento ilícito do recorrido porque 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 (AgRg no AREsp nº 525.705/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 25/5/2015).

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

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

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

Brasília (DF), 18 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.920 - SP (2014/0186104-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE
ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S)
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática de minha relatoria que deu provimento ao recurso especial assim ementada:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PROVIDO (e-STJ, fl. 834).

Nas razões do regimental (e-STJ, fls. 376/383), a associação de moradores alega que

[...] quando o loteamento foi instituído, o próprio loteador, instituiu, em todos os contratos de compra e venda dos lotes, que seria instituída a associação que iria administrar o loteamento, situação portanto, jamais ignorada pela agravada.

[...] sendo um loteamento fechado, é evidente que existem despesas que devem ser rateadas entre todos os proprietários dos lotes ... que todos devem concorrer para o pagamento das despesas comuns, posto que os serviços prestados ... a todos beneficiam (são indivisíveis) e valorizam todos os imóveis inclusive o imóvel da agravada.

[...] a ilustre decisão deixou de analisar importantes questões, como a que envolve o enriquecimento sem causa do qual está se beneficiando a agravada, violando diretamente o art. 884 do Cód. Civil.

[...] com todo respeito, a agravante presta, com exclusividade, serviços de conservação do patrimônio comum de todos os proprietários de lotes, zelando pela segurança e organização do loteamento fechado, sendo que para desenvolver tais atividades, evidentemente existem despesas de toda ordem (...), sendo ilegal



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

isentar o agravado de contribuir com sua cota-parte, pois isso evidenciaria um enriquecimento sem causa por parte do agravado e prejuízo para todos os demais proprietários.

Pleiteia, assim, que a decisão monocrática seja reconsiderada por esta Terceira Turma.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ, fls. 850/857).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.920 - SP (2014/0186104-5)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS	: MARCELO FRANCO E OUTRO(S) VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS	: ROBERTO MAFULDE ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S) VERA CRISTINA TAVARES SANTOS

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção desta Corte possui o entendimento de que as taxas de manutenção ou melhoria, criadas por associações de moradores, não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram (REsp nº 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, DJe 22/5/2015).

2. Não há que se falar em enriquecimento ilícito do recorrido porque 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* (AgRg no AREsp nº 525.705/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 25/5/2015).

3. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.920 - SP (2014/0186104-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE
ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S)
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Emerge dos autos que a associação de moradores ingressou com ação de cobrança contra a proprietária do imóvel localizado no Recreio Internacional, condomínio fechado localizado nos limites do município de Ribeirão Preto, em São Paulo. Sustentou que a ré, não associada porém beneficiária dos serviços prestados pela associação, não pagou nenhuma taxa condominial entre 15/4/2007 e 15/1/2009 e despesas extraordinárias relativas à iluminação das ruas do condomínio vencidas entre 20/2/2008 e 20/7/2008, o que levou a propositura da ação para pedir a condenação da ré a pagar a importância de R\$ 8.563,63 (oito mil quinhentos e sessenta e três reais sessenta e três centavos).

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido porque *a autora não provou, de forma segura e convincente, como chegou ao valor fixado na inicial* (e-STJ, fls. 303/309).

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso manifestado pela associação para *julgar parcialmente procedente a ação de cobrança, excluindo-se a incidência da multa moratória* (e-STJ, fls. 418/430).

Em decisão monocrática de minha lavra, dei provimento ao recurso especial para *julgar improcedente o pedido constante na inicial* e, por consequência, condenar *a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor da causa, com base no artigo 20, § 3º, do CPC* (e-STJ, fls. 834/836).

A discussão gira em torno da legalidade da cobrança de serviços prestados por associação de moradores a proprietário de imóvel que não é associado.

A presente irresignação não merece prosperar.

A linha argumentativa apresentada pela associação de moradores é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incapaz de evidenciar o desacerto da decisão agravada.

Nesse contexto, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido pelos seus próprios fundamentos:

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, que ficou assim ementado:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Loteamento fechado. Cobrança de taxa a proprietária beneficiária dos serviços prestados pela associação. Admissibilidade. Serviços prestados em prol de todos moradores. Não contribuição que importa enriquecimento sem causa. Descabimento, contudo, da multa moratória prevista nos estatutos da autora, visto que a ré não é associada. Ônus da sucumbência invertido. Recurso provido parcialmente (e-STJ, fl. 424).

Em suas razões (e-STJ, fls. 462/495), a recorrente alega que o aresto impugnado afrontou o art. 128 do CPC; art. 295, parágrafo único, II e III, da Lei nº 4.591/94; Lei nº 6.766/79, Lei nº 8.078/90; art. 5º, II, XX e XXII, da CF/88; art. 14 e 17 do CPC; 65 da Lei nº 4.591/64, art. 53 do CC; art. 39, 42, parágrafo único, e 46 do CDC; Súmulas 252 e 356 do STF; Lei nº 6.766/79, art. 4, 22 §§ 1º e 2º, bem como divergiu de julgados deste Sodalício Superior ao determinar que a proprietária de imóvel, ainda que não associada, pague pelos custos de serviços realizados por associação de moradores.

Foram apresentas as contrarrazões (e-STJ, fls. 791/809).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 811/813).

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar.

A discussão gira em torno da legalidade da cobrança de serviços prestados por associação de moradores a proprietário de imóvel que não é associado.

*Verifico que o acórdão a quo divergiu da orientação desta Corte Superior 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** (EDcl no AgRg no REsp nº 1.356.554/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 22/5/2014).*

Como se vê:

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 nº 1.385.743/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, DJe 2/10/2012)

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. Omissis.

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 nº 1.322.393/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 18/6/2013)

Na mesma esteira: EDcl no REsp nº 1.051.920/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 2/10/2012; e, AgRg no REsp nº 1.296.517/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 3/5/2012.

Impõe-se, portanto, a reforma do acórdão recorrido, certificando-se a impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado.

Ante o exposto, com fundamento no art. 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para julgar improcedente o pedido constante na inicial. Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor da causa, com base no artigo 20, § 3º, do CPC (e-STJ, fls. 834/836 - sem destaques no original).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, não há ofensa ao art. 884 do novo Código Civil 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 1.439.163/SP, julgados sob o rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil (recursos repetitivos), cujos acórdãos foram publicados no DJe de 22/5/2015.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0186104-5

AgRg no
REsp 1.473.920 / SP

Números Origem: 00068535020098260506 1473920 201401861045 38309 68535020098260506

EM MESA

JULGADO: 18/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS
ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADOS : MARCELO FRANCO E OUTRO(S)
VERÔNICA FRANCO COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ ANZANELLO DA SILVA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS
ROBERTO MAFULDE FILHO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

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

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