



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.100.322 - SP (2008/0233422-1) (f)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : LAERTE MONETTI E OUTRO
ADVOGADO : ADELMO JOSÉ PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADO : JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO - TAXA CONDOMINIAL - ASSOCIAÇÃO CIVIL - ADESÃO - RELEVÂNCIA - RECURSO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 14 de agosto de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.100.322 - SP (2008/0233422-1) (f)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : LAERTE MONETTI E OUTRO
ADVOGADO : ADELMO JOSÉ PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADO : JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por LAERTE MONETTI E OUTRO contra decisão, da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - CIVIL - DIREITO DAS COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO - TAXA CONDOMINIAL - ASSOCIAÇÃO CIVIL - ADESÃO - RELEVÂNCIA - RECURSO PROVIDO, APENAS PARA ALTERAR A PARTE DISPOSITIVA DA DECISÃO AGRAVADA".

Buscam os recorrentes a reforma do *decisum*, argumentando, em síntese, que, consideradas informações contidas no próprio acórdão *a quo*, é possível o imediato julgamento do mérito da questão para desacolher a pretensão autoral.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.100.322 - SP (2008/0233422-1) (f)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO - TAXA CONDOMINIAL - ASSOCIAÇÃO CIVIL - ADESÃO - RELEVÂNCIA - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito.

Na realidade, ao contrário do que afirma o acórdão *a quo*, a circunstância de ser o recorrente associado ou não à associação de moradores é essencial ao deslinde da controvérsia, não bastando, pois, para tanto, a mera aquisição do imóvel.

De fato, a propósito da questão esta Corte já decidiu no sentido de que, em ação de cobrança de despesas e taxas condominiais, *"tendo sido reconhecida a adesão do réu à associação autora, há o dever de pagar as contribuições"* (REsp 636.358/SP, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 11.4.2008). No mesmo sentido, assim já se decidiu:

"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR N.º 168/STJ. 1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo (Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg no Ag 953621/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008) 2. À luz da inteligência do verbete sumular n.º 168/STJ, "não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado". 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg nos EREsp 961927/RJ, Rel. Min. Vasco Della Giustina - Desembargador Convocado do TJ/RS-, DJe 15/09/2010).

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção 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. Recurso especial provido" (REsp 1071772/RJ, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias - Desembargador Federal Convocado do TRF/1º Região-, DJe 17/11/2008).

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental desprovido" (AgRg no REsp 613474/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 05/10/2009).

Em verdade, veja-se que o Tribunal local, ao julgar o recurso de apelação, assim se manifestou:

"Nessa Câmara tem prevalecido o entendimento de que é possível exigir a cota-parte daquele que auferir benefício com a atividade de preservação de loteamentos fechados, essencialmente pelo princípio geral de direito que proscree o locupletamento indevido. (...). Há um condomínio atípico, por equiparação (...), daí porque não tem a força propugnada o argumento de que não se formou o vínculo associativo ou de que não há condomínio edilício ou horizontal".

Logo, a tese sobre a qual se assentou o acórdão recorrido fundamentou-se em entendimento equivocado, razão pela qual deve ser afastada.

Afastado, pois, o fundamento jurídico do acórdão *a quo*, cumpre a esta Corte Superior julgar a causa, aplicando, se necessário, o direito à espécie, nos termos do art. 257 do RISTJ e da Súmula n. 456/STF. Quando, porém, a aplicação do direito à espécie reclamar o exame do acervo probatório dos autos, convirá o retorno dos autos à Corte de origem para a ultimação do procedimento de subsunção do fato à norma. Nesse sentido, assim já se decidiu:

"AGRAVO REGIMENTAL - FRAUDE À EXECUÇÃO - AVERIGUAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE PROVA DA INSOLVÊNCIA PELO CREDOR - TAREFA AFETA À INSTÂNCIA A QUO - RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM - NECESSIDADE - AGRAVO IMPROVIDO. 1. O Superior Tribunal de Justiça deve, em um primeiro momento, debruçar-se sobre a matéria de direito trazida no recurso especial,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a fim de uniformizar a jurisprudência pátria acerca da interpretação da legislação federal. 2. Afastado o fundamento jurídico do acórdão a quo, cumpre a esta Corte Superior julgar a causa, aplicando, se necessário, o direito à espécie, nos termos do art. 257 do RISTJ e da Súmula n. 456/STF. 3. Ao aplicar o direito à espécie, o Superior Tribunal de Justiça poderá mitigar o requisito do prequestionamento ao valer-se de questões não apreciadas diretamente pela Instância de origem nem ventiladas no apelo nobre. 4. Quando, porém, a aplicação do direito à espécie reclamar o exame do acervo probatório dos autos, convirá o retorno dos autos à Corte de origem para a ultimação do procedimento de subsunção do fato à norma. 5. Agravo regimental improvido" (AgRg nos EDcl no Ag 961528/SP, desta Relatoria, DJe 11/11/2008).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGADO EXCESSO DE EXECUÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE, INCLUSIVE SUMULADA, DESTA CORTE SUPERIOR. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. (...). 3. No caso, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, pois o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência dominante, inclusive sumulada, do Superior Tribunal de Justiça. No entanto, a aplicação do direito à espécie pressupõe o cotejo das provas produzidas no processo, as quais nem sequer chegaram a ser apreciadas pela Turma Regional, razão pela qual se faz necessário o retorno dos autos para a ultimação do procedimento de subsunção dos fatos às normas invocadas. Nesse sentido: REsp 1.003.227/DF, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 28.9.2009. 4. Recurso especial parcialmente provido, tão-somente para, afastada a preclusão, determinar ao Tribunal de origem que prossiga no julgamento da causa" (REsp 1103253/DF, Rel. Mauro Campbell Marques, DJe 06/08/2010).

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. MODIFICAÇÃO DA PARTE DISPOSITIVA DO ACÓRDÃO. COISA JULGADA AFASTADA. ILEGALIDADE DO ATO. REEXAME DE PROVAS. - Afastada nesta Corte a coisa julgada, antes reconhecida em primeiro e em segundo grau, a respeito da pretensão objeto da inicial do presente feito, mas não enfrentado o mérito da legalidade dos atos administrativos impugnados por ensejar o exame aprofundado de provas (enunciado n. 7 da Súmula desta Corte), a consequência lógica é o retorno dos autos ao primeiro grau para que prossiga com o julgamento do mandado de segurança, não o simples improvimento do recurso especial. Embargos de declaração acolhidos para modificar a parte dispositiva do acórdão embargado e dar provimento ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao primeiro grau para que prossiga com o exame do mandado de segurança. Daí a necessidade de se reformar, em parte, a decisão agravada que havia, de pronto, acolhido a tese recursal articulada no recurso especial para julgar improcedente a ação de cobrança" (EDcl no REsp 1109148/ RJ, Rel. Min. César Asfor Rocha, DJe 19/11/2010).

A rigor, diante das peculiaridades do caso concreto, não é viável o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juízo imediato da questão, como pretende a parte recorrente. A propósito, a única menção feita no v. acórdão local a respeito do vínculo associativo é o seguinte: *"há um condomínio atípico, por equiparação (...), daí porque não tem a força propugnada o argumento de que não se formou o vínculo associativo (...)".*

Ora, ao que se vê, não houve a afirmação categórica das Instâncias ordinárias relativamente ao vínculo de que ora se trata. Ao revés, o Eg. Tribunal de Justiça apenas limitou-se a sustentar, repita-se, que o "argumento de que não se formou o vínculo associativo" não merecia "a força propugnada", não havendo como se extrair do referido excerto, com a necessária segurança, a informação de que a parte ora recorrente não pertence, de fato, aos quadros associativos da parte *ex adversa*.

Realmente, é inviável o juízo imediato da questão.

Nega-se, portanto, provimento ao agravo regimental.

Oportunamente, cumpra-se a parte final da decisão de fls. 270/273.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2008/0233422-1

**AgRg no AgRg no
REsp 1.100.322 / SP**

Números Origem: 29892005 5000894500

EM MESA

JULGADO: 14/08/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LAERTE MONETTI E OUTRO
ADVOGADO : ADELMO JOSÉ PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADO : JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LAERTE MONETTI E OUTRO
ADVOGADO : ADELMO JOSÉ PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADO : JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO 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 Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.