



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.851 - RJ (2012/0025983-8)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : OSWALDO LUIZ MOULIE CORREIA
ADVOGADOS : ROGÉRIO DOS REIS DEVISATE - DEFENSOR PÚBLICO
SARA RAQUEL CARLOS QUIMAS - DEFENSORA PÚBLICA E
OUTROS
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO SITIO PEDRA BONITA
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA BATISTA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - OMISSÃO - OCORRÊNCIA - ANÁLISE DO MÉRITO DA CONTROVÉRSIA - IMPOSSIBILIDADE, NA ESPÉCIE - AGRADO 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 Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Brasília, 13 de novembro de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.851 - RJ (2012/0025983-8)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : OSWALDO LUIZ MOULIE CORREIA
ADVOGADOS : ROGÉRIO DOS REIS DEVISATE - DEFENSOR PÚBLICO
SARA RAQUEL CARLOS QUIMAS - DEFENSORA PÚBLICA E
OUTROS
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO SITIO PEDRA BONITA
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA BATISTA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo regimental interposto por OSWALDO LUIZ MOULIE CORREIA contra decisão, da lavra desta Relatoria, assim ementado:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - OMISSÃO - OCORRÊNCIA - CARACTERIZAÇÃO - AGRADO PROVIDO".

Busca o recorrente a reforma da r. decisão, argumentando, em síntese, que não se lhe pode impor o dever de pagar as cotas condominiais, notadamente por não se associado aos quadros da parte *ex adversa*.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 143.851 - RJ (2012/0025983-8)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - OMISSÃO - OCORRÊNCIA - ANÁLISE DO MÉRITO DA CONTROVÉRSIA - IMPOSSIBILIDADE, NA ESPÉCIE - AGRAVO IMPROVIDO.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito.

Na realidade, verifica-se que no exame monocrático da matéria, esta Relatoria deu provimento ao próprio recurso especial, considerada a violação ao artigo 535 do CPC. A propósito, confira-se:

"Na realidade, veja-se que o recorrente sustenta que o Tribunal estadual, ao apreciar a controvérsia, deixou de se manifestar com relação aos seguintes argumentos: 1) ausência de serviços prestados a ensejar a cobrança de despesas condominiais; 2) necessidade de se observar, para efeito de cobrança da cota condominial, a metragem de cada imóvel ou eventualmente de se determinar a realização de perícia para se apurar os gastos da Associação e o respectivo rateio.

Relativamente ao tema de n. "1", razão não assiste ao recorrente. A rigor, várias passagens do acórdão recorrido evidencia que, realmente, serviços são prestados aos moradores do Sítio Pedra Bonita. A propósito, confira-se:

"O fato da Associação (...) não apresentar as nuances de um autêntico condomínio, não pode ser suscitado como motivo para desamparar essa realidade fática, hoje bastante comum, da proteção que permita o seu funcionamento, evitando-se o locupletamento ilícito de uns em prejuízo de outros, pois os benefícios custeados pela Associação de moradores socorrem a todos os proprietários de imóvel de seu limite, sendo justo que todos participem da divisão dos custos. (...) é de se convir que a pretensão do apelante no sentido de não efetuar o pagamento das contribuições fixadas pela Associação, fere o princípio geral do direito que veda o enriquecimento sem causa. Com efeito, tem-se que a isenção do pagamento das referidas despesas importa em enriquecimento ilícito do inadimplente em detrimento daqueles que contribuem, regularmente, para a manutenção dos serviços que visam a melhorar a qualidade de vida dos moradores do 'condomínio' ou loteamento e que, inclusive, acabam por valorizar o patrimônio dos proprietários. Dessa forma, conclui-se que o apelante responde pelo pagamento das despesas feitas pela Associação com os serviços de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conservação, limpeza e segurança do 'loteamento fechado', relativamente à sua cota-parte".

No mais, quanto ao tópico de n. 2, conquanto a Corte de origem tenha, de fato, estabelecido que o agravante deverá arcar com as despesas de conservação, limpeza e segurança "relativamente à sua cota-parte", não analisou a possibilidade (ou não) de a "cota-parte" guardar paralelismo com a dimensão do terreno ou mesmo de se apurar o débito mediante perícia contábil, não obstante a matéria tenha sido agitada nos aclaratórios de fls. 171/174 e-STJ.

A rigor, em diversas oportunidades, este Superior Tribunal de Justiça tem afirmado que é dever do julgador manifestar-se sobre os pontos relevantes ao deslinde da controvérsia, sob pena de negar a prestação jurisdicional à parte e impossibilitar o acesso às Instâncias superiores, que têm sido rigorosas na exigência do prequestionamento da matéria. Nesse sentido: REsp 467231/CE, Rel. Min. Castro Filho, DJU de 10.03.2003, p. 209, REsp n. 696.122/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 12/6/2006; REsp n. 439890/SP, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 14/6/2004, e REsp n. 678.703/ES, Relator Ministro Jorge Scartezini, DJ 10/4/2006).

Assim, com fundamento no artigo 544, § 4º, II, "c", do CPC, com a redação que lhe dera a Lei n. 12.322/2010, dá-se provimento ao próprio recurso especial para, anulando, o acórdão que julgou os embargos de declaração, determinar que outro seja proferido, sanando-se, como bem de direito, apenas a omissão apontada (apenas tópico de n. 2)."

Ora, provido do recurso, nos termos da fundamentação acima, resta, realmente, inviável o exame do mérito da controvérsia, máxime porque o julgamento da controvérsia há de ser complementado nas Instâncias ordinárias.

Não se pode, portanto, adentrar ao mérito da controvérsia para, desde já, placitar a improcedência da subjacente ação de cobrança de despesas condominiais, como pretende o recorrente. Realmente, *"caracterizado o vício da omissão, impõe-se o reconhecimento de ofensa ao art. 535 do CPC, anulando-se o acórdão proferido no julgamento dos embargos de declaração e determinando-se o retorno dos autos à origem para que seja sanada a eiva apontada, prejudicada a análise dos demais tópicos"* (REsp 1257680/PR, Rel. Min. Castro Meira, DJe 25/09/2012).

Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

Publique-se. Intimem-se.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

RELATOR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0025983-8

AgRg no
AREsp 143.851 / RJ

Números Origem: 20082050389420 201113712086 389644920088190205

EM MESA

JULGADO: 13/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OSWALDO LUIZ MOULIE CORREIA
ADVOGADOS : SARA RAQUEL CARLOS QUIMAS - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
ROGÉRIO DOS REIS DEVISATE - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO SITIO PEDRA BONITA
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA BATISTA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OSWALDO LUIZ MOULIE CORREIA
ADVOGADOS : SARA RAQUEL CARLOS QUIMAS - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
ROGÉRIO DOS REIS DEVISATE - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO SITIO PEDRA BONITA
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA BATISTA 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 (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.