



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.797 - SP (2011/0309711-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ADEMIR DOS SANTOS
ADVOGADO : JOSÉ APARECIDO NUNES QUEIROZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. CONDOMÍNIO. TAXA DE MANUTENÇÃO. SOCIEDADE ADMINISTRADORA. LEGITIMIDADE. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O caso em exame se reveste de algumas peculiaridades que impedem a aplicação da orientação desta Corte 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, e atraem o óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.797 - SP (2011/0309711-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por ADEMIR DOS SANTOS contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 815/818).

Naquela oportunidade, foi decidido não ser possível rever as conclusões do tribunal de origem em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Inconformado, o agravante interpõe o presente recurso (fls. 822/823), afirmando que a hipótese não requer o reexame provas, mas sua simples reavaliação.

Afirma que a decisão recorrida foi omissa quanto à alegação de que ninguém pode ser compelido a se associar e permanecer associado e também quanto ao fato de o autor nunca ter sido chamado para defender os seus interesses em nenhum dos processos que fundamentou a sentença rescindenda.

Acrescenta que a jurisprudência se orienta no sentido de que 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.

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.797 - SP (2011/0309711-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, não se desconhece o fato de que a Segunda Seção desta Corte tem entendimento firme 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 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).

Todavia, o caso em exame se reveste de algumas peculiaridades que impedem a aplicação da citada orientação e atraem o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Isso porque, conforme consignado na decisão agravada, o tribunal de origem, em relação à natureza da recorrida e à legitimidade da cobrança em questão, assim se manifestou

"(...)

No caso dos autos, há antigo Acórdão transitado em julgado (fls.92/95) que definiu a natureza dos bens que - dentro da área onde se instalou o parcelamento do solo que gerou a propriedade exclusiva do autor - remanesceram para uso comum: são de uso privativo de condôminos e, por isso, determinou-se que a cada matrícula das glebas parceladas fosse averbada a qualidade de 'loteamento fechado' a essa gleba total de bens. Nessa ação referida a Municipalidade foi parte e encerrou-se com o trânsito em julgado dessa declaratória, a celeuma que o autor dessa rescisória quer aviventar.

Ainda que a expressão 'loteamento fechado' não seja bem clara para estabelecer o sentido daquilo que se quer especificar (condomínio fechado), o fato é que ficou estabelecido claramente naquele julgado, em favor da associação autora (no caso a SARI), que dentro da gleba não há área de domínio público, as ruas não são vias de acesso público e as praças não são de uso comum, não sendo administráveis, portanto, pela Municipalidade.

Por esse julgado, que gerou a averbação dessa qualidade em todas as matrículas, estabeleceu-se a possibilidade do fechamento da área, de controle de acesso de pessoas, da existência de guarita e de todos os consectários naturais do reconhecimento de que os proprietários das frações tem em comum a propriedade das vias de acesso ao 'loteamento' e de uma série de bens, destinados a auto-suficiência da comunidade, a propósito do comando do art. 22 da L.6776/79.

Esse é o ponto nodal que orientou as decisões subseqüentes: É de uso privativo dos proprietários, do espaço denominado 'Recreio Internacional', todas as áreas comuns.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Logo, elas são de todos os proprietários e, como tais, devem ser administradas por um 'síndico', que possa cuidar das coisas comuns (condomínio), com o zelo necessário ao desempenho desse mister.

A autora é Sociedade organizada para a administração dessa gleba comum e isso não foi contestado por ninguém.

Se existem outras sociedades ou associações com a mesma finalidade isso não ficou claro nos autos. Também não ficou demonstrado que existe outro grupo, maior, que entenda dever administrar as coisas comuns do condomínio, que a existência do 'loteamento fechado' fez por criar.

Logo, é ela, a autora, - até prova em contrário - administradora do condomínio, mesmo porque não se vê outra entidade com maior número de adeptos para fazê-lo, diante do fato de a grande maioria de proprietários negarem-se, até mesmo, a aceitar a existência do condomínio.

Obrigando o autor a pagar as verbas cobradas pela SARI, outra coisa não fez o Judiciário que - diante do comando do 1323 do CC - impor aos condôminos o rateio das despesas que a todos aproveitam com benefícios.

Nada impede que o grupo maior de condôminos cometa a administração do condomínio a outra entidade, o que obrigaria a SARI a deixar o munus que ora exerce.

(...)

A alegada falta de legitimidade da ora ré, para o ajuizar ação de cobrança, não restou configurada a fim de ensejar violação dos arts. 3º e 295, II do CPC, isto porque a ré é associação regularmente constituída e administra as coisas comuns aos condôminos sim, ajuizar ação de cobrança em face de proprietário inadimplente, porque tem legitimidade e capacidade jurídica para tal defesa de interesses" (e-STJ fls. 600/602).

Conforme se verifica, o aresto atacado concluiu que a ora agravada é a legítima administradora do condomínio em questão, tendo sido, inclusive, organizada para esse fim, sem que tal fato tenha sido contestado por ninguém.

Com efeito, a questão não se ateve ao ponto de o recorrente ser ou não associado, de modo que a inversão do decidido, na forma como propugnada, demandaria o reexame de provas.

No tocante à alegação de omissão porque o autor nunca foi chamado para defender os seus interesses em nenhum dos processos que fundamentou a sentença rescindenda, observa-se que a questão foi superada pelos seguintes fundamentos do acórdão da Corte de origem:

"(...)

Ademais, o autor insurge-se contra fato de que tinha conhecimento, pois conforme escritura de compra e venda (fls. 81, 307 e 308) se obrigou a cumprir e respeitar as restrições do loteamento, constantes do contrato padrão que previa a constituição de uma comissão administrativa ou condomínio que iria administrar as áreas comuns (fls. 91).

Ademais, para que o erro de fato legitime a propositura da ação rescisória, devem estar presentes os seguintes requisitos: a) a sentença deve



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estar baseada em erro de fato; b) sobre ele não pode ter havido controvérsia entre as partes; c) sobre ele não pode ter havido pronunciamento judicial; d) que seja aferível pelo exame das provas já constantes dos autos da ação matriz, sendo inadmissível a produção, na rescisória, de novas provas para demonstrá-lo.

Verifica-se dos autos que a r. sentença foi dada com estrita observância da prova documental, ou seja, baseada no julgamento de anterior ação declaratória, que gerou o v. Acórdão cuja cópia está a fls. 92/95, que reconheceu que o loteamento 'Recreio Internacional' era um loteamento fechado'.

Além disso, na Corregedoria Permanente dos Cartórios do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (fls. 218/219), ficou demonstrada essa qualidade do imóvel, constante de seu assento registral e susceptível de conhecimento do todos" (e-STJ fl. 603).

Assim, não há falar em omissão apenas por o aresto atacado ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte. Consoante se verifica, a questão foi decidida por outro fundamento, cuja reforma atrai novamente o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Assim, não prosperam as alegações postas no agravo, incapazes de alterar as razões da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0309711-0

AgInt no
REsp 1.492.797 / SP

Números Origem: 1291335 129133506 39342003 90124778720098260000 992090783670

PAUTA: 16/08/2016

JULGADO: 16/08/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADEMIR DOS SANTOS
ADVOGADO : JOSÉ APARECIDO NUNES QUEIROZ E OUTRO(S)
RECORRIDO : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S)

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ADEMIR DOS SANTOS
ADVOGADO : JOSÉ APARECIDO NUNES QUEIROZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE 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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.