



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.492 - SP (2010/0222220-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S) - SP037489
AGRAVADO : SIDINEI ROMANELLI
ADVOGADO : HELDER MOUTINHO PEREIRA - SP163025

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp 1.439.163/SP, sob o rito do recurso repetitivo representativo da controvérsia, firmou tese no sentido de que *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"* (REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ acórdão **Ministro MARCO BUZZI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015).

2. No caso, depreende-se da moldura fática do v. acórdão recorrido que não há prova de que o agravado seja associado da recorrida, tampouco de que aquele teria aderido ao ato que instituiu o encargo.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 08 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.492 - SP (2010/0222220-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S) - SP037489
AGRAVADO : SIDINEI ROMANELLI
ADVOGADO : HELDER MOUTINHO PEREIRA - SP163025

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno manejado por SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL contra a decisão monocrática de fls. 562/565, da lavra desta relatoria, por meio da qual se deu provimento ao recurso especial de SIDINEI ROMANELLI, para julgar improcedente a pretensão da ora agravante.

Inconformada, a agravante pugna pela reforma da monocrática agravada, sustentando, em síntese: *"juntando a agravante, certidão do Registro de imóveis deste contrato devidamente registrados, no 2º CRI prova da publicidade das restrições existentes, deixando incontestado que todos os adquirentes se obrigaram através de um contrato, a arcarem com as despesas necessárias e imprescindíveis deste Loteamento fechado, que infelizmente não foram levados em consideração pelo V. Acórdão ora guerreado"* (fl. 574).

Contrarrazões às fls. 689/699.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.492 - SP (2010/0222220-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL**
ADVOGADO : **MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S) - SP037489**
AGRAVADO : **SIDINEI ROMANELLI**
ADVOGADO : **HELDER MOUTINHO PEREIRA - SP163025**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

As instâncias de origem condenaram o ora agravado ao pagamento de taxas associativas reclamadas na inicial pela aqui agravante. O fundamento da condenação pode ser extraído das seguintes passagens do v. acórdão recorrido, *in verbis*:

"Além disso, na condição de proprietário de lote, é o apelante parte legítima para figurar no pólo passivo dessa demanda.

A propósito do mérito, irrelevante que inexistia adesão a condomínio, assim como o mais alegado pelo recorrente.

A uma, porque os serviços apontados pela apelada foram colocados e estão à disposição dele. A duas, porque proporcionam valorização do imóvel desse apelante.

[...]

***Logo, mesmo nos casos nos quais o proprietário de lote não seja associado, a ele incumbe efetuar os pagamentos correspondentes a esses serviços de segurança, manutenção etc."** (fls. 286/289)*

O colendo Superior Tribunal de Justiça, por seu turno, firmou entendimento, em sede de julgamento de recurso especial representativo da controvérsia, em sentido diametralmente oposto ao que foi decidido pela eg. Corte estadual, senão vejamos:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança."

*(REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ acórdão **Ministro MARCO BUZZI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015)*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, consoante se depreende da moldura fática do v. acórdão recorrido, não há prova de que o agravado seja associado da recorrida, tampouco de que aquele teria aderido ao ato que instituiu o encargo, condições imprescindíveis para impor ao proprietário do imóvel o pagamento da taxa de manutenção do loteamento criada pela associação.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0222220-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 1.229.492 / SP**

Números Origem: 19102003 9197070 994081310342 99408131034250001

PAUTA: 08/11/2016

JULGADO: 08/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SIDINEI ROMANELLI
ADVOGADO : HELDER MOUTINHO PEREIRA - SP163025
RECORRIDO : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S) - SP037489

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SARI SOCIEDADE AMIGA DO RECREIO INTERNACIONAL
ADVOGADO : MATEUS LUIZ SARTORE E OUTRO(S) - SP037489
AGRAVADO : SIDINEI ROMANELLI
ADVOGADO : HELDER MOUTINHO PEREIRA - SP163025

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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