



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO Nº 1.161.604 - SP
(2011/0148851-0)**

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VERDE
ADVOGADOS : EVERTON DA COSTA WAGNER E OUTRO(S)
LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR E OUTRO(S)
SÉRGIO CARVALHO DE AGUIAR VALLIM FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : WALTER OTÁVIO DE MENEZES E OUTRO
ADVOGADO : GABRIELA DE MORAES SOLDERA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DO PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO DE SE SUBMETER AO PAGAMENTO DE TAXAS DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDAS PELO CONDOMÍNIO. INOCORRÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL, QUANDO, DENTRO DO CONJUNTO FÁTICO APRESENTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, ESTA CORTE SUPERIOR DECIDE EM HARMONIA COM JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA. OS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NÃO SE PRESTAM PARA RECONHECIMENTO DE FATO (PAGAMENTO DAS TAXAS) NÃO APONTADOS NEM PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, NEM PELO ACÓRDÃO EMBARGADO. AGRAVO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Nancy Andrichi, Massami Uyeda, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de abril de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO Nº 1.161.604 - SP
(2011/0148851-0)**

AGRAVANTE : SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VERDE
ADVOGADOS : EVERTON DA COSTA WAGNER E OUTRO(S)
LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR E OUTRO(S)
SÉRGIO CARVALHO DE AGUIAR VALLIM FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : WALTER OTÁVIO DE MENEZES E OUTRO
ADVOGADO : GABRIELA DE MORAES SOLDERA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator): Trata-se de *agravo regimental* interposto pela Sociedade Civil dos Amigos do Residencial Vila Verde contra decisão que indeferiu, liminarmente, seus embargos de divergência, ementada nos seguintes termos, *verbis*:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. COBRANÇA DE TAXAS OU CONTRIBUIÇÕES. IMPOSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO EMBARGADO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 168/STJ. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA INDEFERIDOS.

Em suas razões, a parte agravante sustentou que a decisão agravada merece reforma, pois há, no presente caso, peculiaridade referente ao fato de que, durante determinado período, o recorrido recolheu a taxa litigiosa, logo, aderindo tacitamente à associação e criando a obrigação de pagamento, conforme o novo entendimento desta Corte Superior. Postulou a reconsideração do *decisum* ou o encaminhamento do presente recurso à Turma para apreciação colegiada de sua insurgência.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO Nº 1.161.604 - SP
(2011/0148851-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator): Eminentes Colegas.

O caso dos autos diz com a obrigatoriedade, ou não, do proprietário não associado de se submeter ao pagamento de taxas de manutenção instituídas pelo condomínio.

O entendimento pretoriano vislumbra duas hipóteses distintas. Primeira, em não sendo associado, não há obrigação de pagar. Em tendo aderido à associação, ainda que tacitamente, cria-se a obrigação de pagamento.

A parte agravante insurgiu-se contra acórdão da 4ª Turma de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, nos autos do Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº. 1.161.604/SP, em que não se proveu a pretensão recursal por entender **não ser associado, nem ter aderido ao ato que fixou o encargo**, ementados nos seguintes termos, *verbis*:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA.

1. As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e que não aderiu ao ato que fixou o encargo. Precedentes.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. É inviável, diante da preclusão consumativa, a análise de matéria não suscitada nas contrarrazões de recurso especial e trazida posteriormente.

4. Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg no Ag 1161604/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2011, DJe 12/05/2011)

A recorrente aduz que há uma peculiaridade no caso dos autos, que confere espaço à divergência apontada, pretendendo, com isso, prevalecer o entendimento no sentido de que ***a adesão tácita à associação cria a obrigação de manter o pagamento das despesas condominiais.***

Entretanto, a parte agravante utiliza-se de veículo processual inadequado ao fim pretendido.

Não há divergência entre o acórdão embargado, da 4ª Turma de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, e os paradigmas apontados pela recorrente.

Haveria a divergência alegada se tivesse ocorrido o reconhecimento do fato ou da peculiaridade apontada pela agravante (pagamentos das taxas litigiosas).

Contudo, destaco, do acórdão embargado, trecho em que se pronunciou esta Corte, no presente caso, sobre a referida questão dos pagamentos, *verbis*:

*"Primeiramente, não prospera o argumento de que os agravados já efetuaram vários pagamentos à Associação de Moradores bem como já participaram de várias assembleias. O acórdão recorrido **não analisou tal situação alegada pela ora agravante, fundamentando tão somente, quanto à obrigatoriedade de pagamento da taxa à associação, independentemente de ser ou não associado, sob pena de violação do princípio que veda o enriquecimento sem causa.***

Ademais, para que se possa acatar os argumentos da ora recorrente, é necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medida defesa em sede de recurso especial, tendo em vista a incidência da Súmula n. 7/STJ."

Nesse sentido, a peculiaridade destacada pela parte recorrente, que, em tese, atrairia o entendimento jurisprudencial por ela pretendido, exigiria o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reconhecimento fático (recolhimento da taxa litigiosa durante determinado período) pelo Tribunal de origem, o que não ocorreu.

Logo, em nada divergiu o acórdão embargado do entendimento esposado por esta Corte Superior, 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 e que não aderiu ao ato que fixou o encargo.***

Os presentes embargos de divergência não constituem instrumento processual hábil para o reconhecimento de fato não apontado nem pelo Tribunal de origem, nem pelo acórdão embargado.

Portanto, não há falar em divergência, quando, dentro do conjunto fático apresentado pelo Tribunal de origem, esta Corte Superior decide em harmonia com entendimento jurisprudencial sedimentado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2011/0148851-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg nos**
EAg 1.161.604 / SP

Números Origem: 200900386304 2789634 27896342 2789634401 30382000

EM MESA

JULGADO: 25/04/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLIVAR DE BRITO JUNIOR**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE : SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VERDE
ADVOGADOS : SÉRGIO CARVALHO DE AGUIAR VALLIM FILHO E OUTRO(S)
LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR E OUTRO(S)
EVERTON DA COSTA WAGNER E OUTRO(S)
EMBARGADO : WALTER OTÁVIO DE MENEZES E OUTRO
ADVOGADO : GABRIELA DE MORAES SOLDERA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VERDE
ADVOGADOS : SÉRGIO CARVALHO DE AGUIAR VALLIM FILHO E OUTRO(S)
LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR E OUTRO(S)
EVERTON DA COSTA WAGNER E OUTRO(S)
AGRAVADO : WALTER OTÁVIO DE MENEZES E OUTRO
ADVOGADO : GABRIELA DE MORAES SOLDERA

CERTIDÃO

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

A Seção, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Nancy Andrichi, Massami Uyeda, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator.