

# Superior Tribunal de Justiça

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.316 - SP (2012/0157786-6)**

**RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI**  
**AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO VIA APPIA ANTICA**  
**ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS E OUTRO(S) RODRIGO A TEIXEIRA PINTO E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO : RODRIGO NINO DE ZEPEDA ARIAS**  
**ADVOGADO : MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO E OUTRO(S)**

## **RELATÓRIO**

### **O SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:**

1.- ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO VIA APPIA ANTICA interpõe Agravo Regimental contra decisão desta relatoria, e-STJ fls. 671/674, que negou provimento ao Recurso Especial.

2.- A agravante assevera que o fato de o *TJ/SP* fundamentar sua decisão no enriquecimento sem causa, não afasta a condição de associado do Agravante como *EX-PRESIDENTE* da Associação (e-STJ 681).

É o relatório.

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.316 - SP (2012/0157786-6)**

**VOTO**

**O SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):**

3.- A Agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de infirmar a decisão agravada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos:

*1.- RODRIGO NINO DE ZEPEDA ARIAS Interpõe Recurso Especial com fundamento na letra "c" do permissivo constitucional, contra Acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do E. Desembargador PAULO ALCIDES AMARAL SALLES.*

*O Acórdão ficou assim ementado (fls. 590):*

**CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIADO.**

*Cobrança de mensalidades de proprietário de imóvel. Réu que é beneficiário dos serviços prestados pela autora. Não associação do apelante que é irrelevante. Regra geral de vedação ao enriquecimento sem causa. Sentença mantida.*

*2.- Nas razões recursais, aponta o recorrente divergência jurisprudencial, alegando que o princípio do enriquecimento sem causa não pode prevalecer sobre o princípio da livre associação, previsto na Constituição Federal. Aduz que inexistente prova nos autos da efetividade de qualquer serviço prestado por parte da Associação, afastando, assim, a obrigação contratual prevista no Código Civil.*

*Com contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.*

*É o relatório.*

*3.- O recurso merece prosperar.*

*O tema já está pacificado pela jurisprudência desta Corte, de modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.*

*4.- Extraí-se do Acórdão que o Tribunal de origem decidiu a controvérsia nestes termos (e-STJ fls. 591/592):*

*É entendimento pacífico de nossos Tribunais o reconhecimento da legalidade da cobrança por associações ou sociedades constituídas para prestar serviços de interesse de condomínio,*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*seja a elas associado ou não o proprietário, que se beneficia invariavelmente dos serviços prestados.*

*No caso, é indubitado que o apelante é proprietário de imóvel no loteamento em que a apelada presta seus serviços.*

*É certo que todos os beneficiados devem concorrer para a satisfação das despesas que se fizerem necessárias para realização dos serviços previamente acordados em assembléia ordinária, sendo irrelevante a disposição do proprietário em participar ou não da sociedade, sob pena de enriquecimento sem causa...*

*Frise-se que não se cuida propriamente de cobrança de taxa associativa, mas de contraprestação pelos serviços prestados. A sua exclusão ou permanência no quadro associativo, portanto, é irrelevante para os fins do encargo ora em cobrança.*

*Verifica-se que esse entendimento confronta-se com a jurisprudência desta Corte, pois o tema foi objeto de debate pela Segunda Seção, por ocasião do julgamento dos Embargos de Divergência no REsp 444.931/SP, assim ementado:*

**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.**

*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.*

*(REsp 444.931/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Segunda Seção, DJ 1º/2/2006)*

*No voto condutor ficou consignado como fundamento que: o embargado não participou da constituição da associação embargante. Já era proprietário do imóvel, antes mesmo de criada a associação. As deliberações desta, ainda que revertam em prol de todos os moradores do loteamento, não podem ser impostas ao embargado. Ele tinha a faculdade - mais que isso, o direito constitucional - de associar-se ou não. E não o fez. Assim, não pode ser atingido no rateio das despesas de manutenção do loteamento, decididas e implementadas pela associação. Em nosso ordenamento jurídico há somente três fontes de obrigações: a lei, o contrato ou o débito. No caso, não atuam qualquer dessas fontes.*

*Nesse mesmo sentido tem-se: AgRg no REsp 1125837/SP, Rel.*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 05/06/2012; AgRg no Ag 1339489/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, REPDJe 03/04/2012, REPDJe 02/04/2012, DJe 28/03/2012; AgRg no REsp 1106441/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 22/06/2011; AgRg nos EREsp 623.274/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Segunda Seção, DJe 19/04/2011; AgRg nos EREsp 961.927/RJ, Relator Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (Desembargador Convocado do TJ/RS), Segunda Seção, DJe 15/9/2010; EDcl no Ag. 128.8412/RJ, Rel. Min. MASSAMI UYEDA, Terceira Turma, DJe 23/6/2010; AgRg no Ag 1.179.073/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 2/2/2010; AgRg no REsp 613.474/RJ, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 5/10/2009.*

*5.- Ante o exposto, dá-se provimento ao Recurso Especial e julga-se improcedente a ação de cobrança. Invertidos os ônus sucumbenciais.*

4.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI  
Relator