



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1060252 - RJ
(2017/0039311-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ESTABELECIMENTO DE CONDOMÍNIO DE FATO EM VIAS PÚBLICAS DO RIO DE JANEIRO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONTRA EDIFÍCIO NÃO ASSOCIADO FORMALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. TEMA 882 DO STJ. DISSÍDIO COMPROVADO.

1. Diante da não associação formal do edifício agravado à agravante e do caráter do condomínio estabelecido em vias públicas do bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro, é certo que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem contraria, frontalmente, a jurisprudência antiga desta Corte e já existente à época do julgamento do acórdão rescindendo no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou a que ela não anuíram" (Tema 882 do STJ).

2. Em se tratando de condomínio de fato estabelecido por edifícios de bairros residenciais abertos, que impõe o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas, a circunstância de terem sido feitas contribuições voluntárias por um dos edifícios da região, ao longo de vários anos, não configura adesão formal à associação de moradores, nem autoriza cobrança futura de mensalidades.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de fevereiro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.060.252 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0039311-2

Número de Origem:
00138769520158190000 201624513525

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY

ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER
RAMON CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS

ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER
RAMON CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS

ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY

ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 19/08/2024.

Brasília, 19 de agosto de 2024

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0039311-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 1.060.252 /
RJ

Números Origem: 00138769520158190000 201624513525

PAUTA: 22/10/2024

JULGADO: 22/10/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168
AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Relatora.

 2017/0039311-2 - AREsp 1060252 Petição : 2023/0079249-2 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0039311-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 1.060.252 /
RJ

Números Origem: 00138769520158190000 201624513525

PAUTA: 22/10/2024

JULGADO: 05/11/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168
AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0039311-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 1.060.252 /
RJ

Números Origem: 00138769520158190000 201624513525

PAUTA: 22/10/2024

JULGADO: 12/11/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168
AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

 2017/0039311-2 - AREsp 1060252 Petição : 2023/0079249-2 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0039311-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 1.060.252 /
RJ

Números Origem: 00138769520158190000 201624513525

PAUTA: 22/10/2024

JULGADO: 26/11/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168
AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0039311-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 1.060.252 /
RJ

Números Origem: 00138769520158190000 201624513525

PAUTA: 22/10/2024

JULGADO: 10/12/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168
AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMANN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação da Sra. Ministra Relatora.

 2017/0039311-2 - AREsp 1060252 Petição : 2023/0079249-2 (AgInt)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1060252 - RJ
(2017/0039311-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON
CASTILLA XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858
FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY
ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513
CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ESTABELECIMENTO DE CONDOMÍNIO DE FATO EM VIAS PÚBLICAS DO RIO DE JANEIRO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONTRA EDIFÍCIO NÃO ASSOCIADO FORMALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. TEMA 882 DO STJ. DISSÍDIO COMPROVADO.

1. Diante da não associação formal do edifício agravado à agravante e do caráter do condomínio estabelecido em vias públicas do bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro, é certo que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem contraria, frontalmente, a jurisprudência antiga desta Corte e já existente à época do julgamento do acórdão rescindendo no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou a que ela não anuíram" (Tema 882 do STJ).

2. Em se tratando de condomínio de fato estabelecido por edifícios de bairros residenciais abertos, que impõe o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas, a circunstância de terem sido feitas contribuições voluntárias por um dos edifícios da região, ao longo de vários anos, não configura adesão formal à associação de moradores, nem autoriza cobrança futura de mensalidades.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALMA – Associação de Moradores da Lauro Muller, Ramon Castilla, Xavier Sigaud e Adjacências, contra a decisão de fls. 1.436/1.443, por meio da qual, reconsiderando decisão anteriormente proferida, dei provimento ao recurso especial do Condomínio do Edifício Potengy, para julgar procedente a ação rescisória por ele ajuizada, devido à existência de erro de fato, já que, diante da não associação do condomínio à ALMA, o entendimento adotado pelo

Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro contrariaria, frontalmente, a jurisprudência antiga desta Corte e já existente à época do julgamento do acórdão rescindendo no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou a que ela não anuíram".

Assevera a agravante que a decisão proferida por esta Relatora teria reexaminado provas, o que seria inviável nesta instância especial, incidindo, no caso, o óbice da Súmula 7.

Alega que, ao contrário do que se entendeu, o condomínio agravado é, de fato, associado à ALMA, visto que contribuiu para a associação ao longo de dezesseis anos, tendo apenas parado de contribuir, em 2007, porque o síndico entendeu que não tinha caixa suficiente.

Aduz que a associação dispõe de funcionários para cuidar de interesses comuns das partes e que, a se admitir que o agravado possa se beneficiar de serviços por ela prestados, os quais seriam indivisíveis, sem a devida contrapartida, isto geraria o seu enriquecimento ilícito.

Sustenta que não há dúvidas quanto à possibilidade de cobrança de contribuições de condomínio associado.

Indica, ainda, que o dissídio jurisprudencial não foi devidamente demonstrado neste caso.

Contraminuta não apresentada.

É o relatório.

VOTO

Da análise dos autos, verifico que não merece prosperar o agravo interno interposto, sendo certo que a agravante não conseguiu infirmar os fundamentos da decisão por meio da qual dei provimento ao recurso especial do Condomínio do Edifício Potengy.

Ressalto que, agora, em seu agravo interno, a Associação dos Moradores da Lauro Muller e Adjacências (ALMA) limita-se a apontar que incidiria, no caso, a Súmula 7 do STJ e que a divergência jurisprudencial notória não teria sido comprovada.

Não entendo que lhe assista razão.

Inicialmente, quanto ao dissídio, ao contrário do que alegado, foi devidamente comprovado nos autos.

De fato, não há dúvidas de que o entendimento adotado pelo TJRJ contraria, frontalmente, a jurisprudência antiga desta Corte e já existente à época do julgamento do acórdão rescindendo no sentido de que **"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou a que ela não**

anuíram" (Tema 882 do STJ). Note-se que, desde 2005, pelo menos, a Segunda Seção deste Tribunal já se orientava nesse sentido:

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 n. 444.931/SP, relator Ministro Fernando Gonçalves, relator para acórdão Ministro Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, julgado em 26/10/2005, DJ de 1/2/2006, p. 427.)

Nessa mesma linha, registro que o STF, no julgamento do RE 695.911/SP, em regime de repercussão geral, firmou a seguinte tese: **"é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis"** (Tema 492 do STF).

Ressalto, no ponto, que o entendimento firmado por esta Quarta Turma no REsp 1.998.336/MG, de relatoria do Ministro Noronha, em que se afastou a aplicação do Tema 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, não incide, certamente, neste caso.

Isto porque, aqui, não se trata de loteamento fechado, mas de condomínio de fato estabelecido por edifícios de determinadas ruas do bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro, que impuseram o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas.

Anoto que, em seu voto, o Ministro Noronha fez, expressamente, distinção entre loteamentos fechados e condomínios de fato, afastando a incidência do Tema 882 do STJ apenas no tocante ao primeiros, conforme se verifica:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.280.871/SP, Segunda Seção, Tema n. 882 do STJ).

2. O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e

vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria.

3. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre par celamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

[...]

11. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.)

Note-se que, em se tratando de condomínio de fato, diante da jurisprudência do STJ e do STF, não há dúvidas de que a cobrança promovida pela ALMA contra o condomínio agravado não merece prosperar, estando devidamente comprovado, no caso, o dissídio apontado com relação ao Tema 882.

Cabe ainda destacar que, em caso de condomínio de fato estabelecido por moradores de bairros residenciais abertos que impõe o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas, a circunstância de terem sido feitas contribuições voluntárias por um dos edifícios da região, ao longo de vários anos, não configura adesão formal à associação de moradores, nem autoriza cobrança futura de mensalidades.

Registro que, embora contribuições voluntariamente pagas ao longo de vários anos indiquem concordância e proveito com as atividades da associação, não configuram associação formal, a meu ver, não havendo como, a partir dessa conduta, extrair a conclusão do TJRJ de que estaria comprovada, no caso, a associação do condomínio agravado à ALMA.

Ademais, mesmo para aqueles, no passado, associados, não há dever jurídico de permanecer associado. Assim, não havendo ato formal de associação - mas mero pagamento espontâneo em anos pretéritos - a circunstância de haver cessado o pagamento, por si só, evidencia a inexistência atual de associação. Não haveria como exigir ato formal para desfazer ato que formalmente não existiu.

Por fim, apenas a título de esclarecimento, devo ressaltar que, na ação original, a ALMA não estava cobrando do condomínio agravado um valor específico referente a benefícios prestados concretamente aos seus condôminos e que pudessem ser claramente identificados, hipótese em que poderia ser aplicado ao caso o princípio da vedação do enriquecimento sem causa adotado pelo TJRJ. De fato, no caso, o que está em discussão é a cobrança de taxa imposta unilateralmente pela associação, sem que se saiba a medida exata do benefício proporcionado ao condomínio agravado.

Nesse contexto, não há dúvidas de que se aplica ao caso a jurisprudência deste Tribunal acima citada, não incidindo, aqui, o óbice da Súmula 7.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.060.252 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/003931-12

Número de Origem:

00138769520158190000 201624513525

Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY

ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513

CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

AGRAVADO : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON CASTILLA
XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS

ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858

FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

ASSUNTO : ASSOCIAÇÃOPESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃOODIREITO CIVIL -
ASSOCIAÇÃOPESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALMA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA LAURO MULLER RAMON CASTILLA
XAVIER SIGAUD E ADJACÊNCIAS

ADVOGADOS : SEBASTIÃO ZIMERMAN - RJ098858

FABIANO HERNANDES RAMOS - RJ145301

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO POTENGY

ADVOGADOS : HARIBERTO DE MIRANDA JORDÃO FILHO - RJ013513

CLÁUDIO ARAÚJO PINHO - RJ073168

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 18 de fevereiro de 2025