

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1765751 - SP (2018/0233424-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS
AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS
ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729
FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112
JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) -
SP041354
GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA -
SP361034

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO EM CARTÓRIO.

1. Ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
6. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no cartório ao qual aderiu o adquirente. Súmula 568/STJ.
7. Agravo interno não provido.

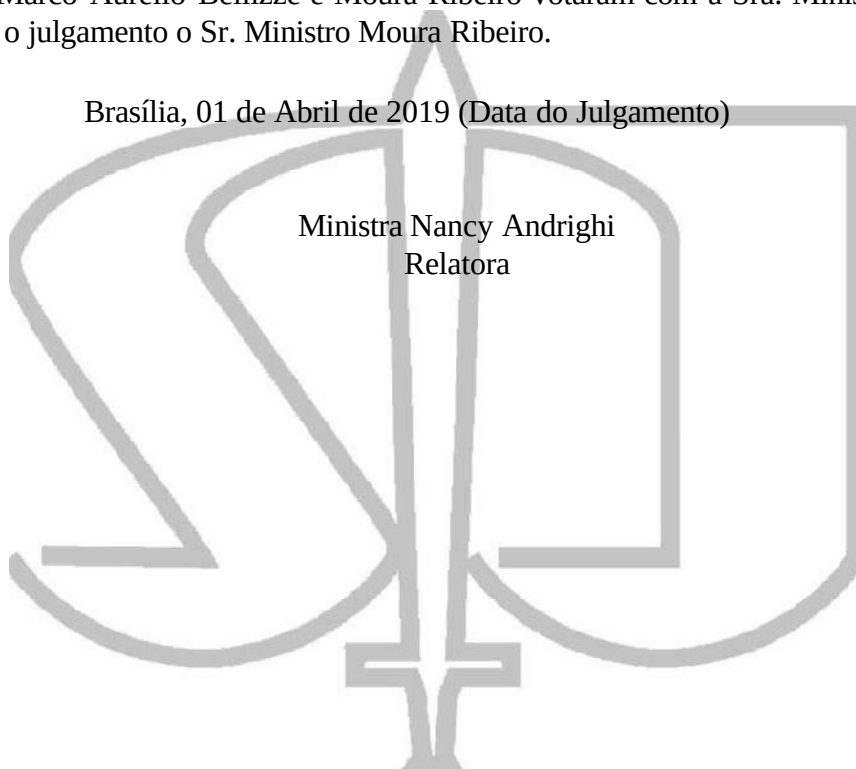
ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de Abril de 2019 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrighi
Relatora



Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.751 - SP (2018/0233424-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS
AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS
ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729
FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112
JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS e MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente recurso especial que interpuseram e, nessa, parte negou provimento.

Ação: de cobrança, ajuizada por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, em face dos agravantes, devido à falta de pagamento de taxa de manutenção de loteamento, no importe de R\$ 29.158,43, referente aos períodos de 03/08/2010 até 03/02/12, bem como as que vencerem no curso da presente demanda, acrescidas de multa, juros e correção monetária.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, de forma a condenar os agravantes ao pagamento da quantia de R\$ 29.158,43, acrescida da multa de 10 % e das taxas vencidas e não pagas no curso da ação. Além disso, determinou a incidência de correção monetária e de juros moratórios legais de 1 % ao mês, ambos a partir da data da citação.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos agravantes;

por maioria, deu provimento à apelação interposta pela agravada, para alterar o termo inicial dos juros de mora. Nesse sentir, é a ementa dos julgados:

DIREITO CIVIL.

COISAS. LOTEAMENTO.

Pretensão de cobrança de contribuições para conservação e manutenção das áreas do empreendimento denominado "Jardim Acapulco" em Guarujá.

Autora que, na condição de administradora, em verdade, é empresa constituída para prestação de serviços no interesse comum dos proprietários.

Sentença de procedência dos pedidos, na origem, condenados os corréus, titulares do domínio imobiliário, ao pagamento das taxas de conservação em aberto, sem prejuízo daquelas taxas vencidas no decorrer da lide.

Recursos de Apelação tirados de parte a parte.

Apelação dos corréus.

Preliminares recursais.

Afasta-se a alegada nulidade processual, por cerceamento ao direito de ampla defesa, uma vez que, para o julgamento da Ação, tal como se deu na espécie, desnecessária se mostrava maior dilação probatória. Julgamento antecipado, portanto legítimo, ante o caráter essencialmente de direito da matéria controversa em debate nos autos.

Demais vícios de fundamentação invocados pelos corréus como máculas a atingir o ato decisório guerreado, em verdade, possibilitavam apreciação meritória da pretensão resistida na via recursal, não havendo falar-se, destarte, em anulação da sentença ou reconhecimento de nulidades, que, em verdade, traziam questionamentos de mérito.

Mérito recursal.

Insurgência que se revela infundada.

Entende-se que a obrigação de pagamento não tem origem em ato de filiação, até porque no caso concreto nem existe associação de moradores, mas, simplesmente designação de empresa para executar serviços de administração.

Seu fundamento exsurge da propriedade de um lote na área do loteamento e a presença de benefícios experimentados com a atividade daquela, não sendo crível que os adquirentes de lotes desconhecêssem por completo a atuação da no empreendimento.

Observe-se que a previsão do encargo, por sua própria natureza, tal como às restrições construtivas e urbanísticas eram parte inerente do sistema de funcionamento do empreendimento, com o que, previamente advertidos, não estavam desobrigados do encargo os titulares do domínio, inaplicáveis, no caso concreto, os entendimentos superiores sedimentados junto ao C. Superior Tribunal de Justiça no âmbito de Recurso Repetitivo (Resp. no. 1.280.871/SP).

Recusa do pagamento por titulares de lotes, de forma individualizada, que prejudica toda a comunidade que vem suportando os custos da manutenção do empreendimento, carreando aos inadimplentes inequívoco enriquecimento sem causa. Nem mesmo é possível se falar em venda casada, pois, nesta modalidade

de vício contratual consumerista impõe-se ao consumidor um produto que eventualmente pode ser fornecido por terceiro, sem prejuízo do negócio originário. No caso dos autos, como os serviços são prestados a toda uma comunidade, inviável à contratação individualizada dos serviços ou a manutenção das áreas comuns.

Apelação da empresa autora.

Questionamento exclusivamente voltado ao tema da correta definição do termo inicial de incidência dos Juros de mora. Pertinência. Tratando-se de obrigação líquida, certa e exigível, posto que decorrente de expressa adesão contratual, os juros moratórios devem ser contados desde a data do vencimento de cada obrigação e não apenas desde a citação, reformando-se a sentença neste tema.

Recurso de Apelação dos corréus, portanto, não provido.

Recurso de Apelação da empresa autora, sob outro prisma, provido. (e-STJ, fl. 831)

Agravo interno: alega, em síntese, a existência de negativa de prestação jurisdicional, a existência de fundamentação deficiente no bojo do acórdão recorrido, a ausência de incidência da Súmula 211/STJ, a não aplicação da Súmula 284/STF, bem como a falta de consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior - Súmula 568/STJ (e-STJ, fls. 647/666).

É O RELATÓRIO.

Superior Tribunal de Justiça



Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.751 - SP (2018/0233424-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS
AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS
ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729
FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112
JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO EM CARTÓRIO.

1. Ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
6. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no cartório ao qual aderiu o adquirente. Súmula 568/STJ.
7. Agravo interno não provido.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.751 - SP (2018/0233424-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS
AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS
ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729
FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112
JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

VOTO

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial interposto pelos agravantes e, nessa parte, negou provimento, em razão da:

- i) não demonstração de violação do art. 1.022 do CPC/15;
- ii) não demonstração de violação do art. 489 do CPC/15;
- iii) ausência de prequestionamento da matéria constante no bojo do recurso sespecial (Súmula 211/STF);
- iv) deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF); e
- v) consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior (Súmula 568/STJ).

- *Julgamento: aplicação do CPC/15*

1. Da ofensa do art. 1.022 do CPC/15

Inicialmente, constata-se que o artigo 1022 do CPC/15 realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura

então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou da questão referente ao pagamento das taxas de manutenção, cobrada por empresa administradora de loteamento, com lastro em contrato-padrão, sob viés diverso daquele pretendido pelos agravantes, fato que não dá ensejo à interposição de embargos de declaração. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

Por fim, observa-se que os agravantes, na origem, se utilizaram dos embargos de declaração com efeitos meramente infringenciais. Por essa razão, não se verifica, na hipótese, a pretensa ofensa ao art. 1.022 do CPC/15, sendo mantida a aplicação da Súmula 568/STJ.

2. Da violação do art. 489 do CPC/15

Analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar, de fato, em violação do art. 489 do CPC/15, nos termos da Súmula 568/STJ (AgInt no AREsp 1.121.206/RS, 3ª Turma, DJe 01/12/2017; AgInt no AREsp 1.151.690/GO, 4ª Turma, DJe 04/12/2017).

A esse propósito, segue a transcrição de trecho do acórdão embargado:

No mais, mostrou-se claro, objetivo e devidamente fundamentado o julgado colegiado guerreado ao definir que não teriam esclarecido os titulares de lote, inclusive, os corréus, ora embargantes, a razão pela qual não questionaram coletivamente a cláusula contratual que estabelecia o pagamento, seja por uma convocação de Assembleia, seja por demanda judicial.

Bem postos os fundamentos decisórios que afirmavam ser indevida, na

espécie, a recusa do pagamento por titulares de lote, terminando tal recusa por prejudicar toda a comunidade que vem suportando os custos da manutenção do empreendimento, carreando aos inadimplentes inequívoco enriquecimento sem causa, concluindo-se, finalmente que não mereciam vingar os questionamentos ora repisados.

Vê-se, pois, que, em verdade, saltava aos olhos, na espécie, o inadmissível escopo de alterar o resultado de mérito do julgado, exigindo-se uma não reconhecida irresponsabilidade patrimonial, não dotado, o Julgado, porém, bom que se repita, de qualquer vício intrínseco ou nulidade. (e-STJ, fls. 565/566)

3. Da ausência de prequestionamento

Ademais, o art. 1.023, § 2º, do CPC/15, não foi objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Além disso, no que concerne alegação dos agravantes de prequestionamento da matéria em razão do teor do art. 1.025 do CPC/15, cabe ressaltar que o dispositivo citado dispõe que serão *incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade*. Entretanto, na situação posta em análise, esta Corte não entende pela existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que impede a inclusão dos dispositivos mencionados nas razões do recurso especial no bojo do acórdão impugnado para fins de prequestionamento da matéria.

Por derradeiro, no que tange à alegação de contradição no acórdão impugnado, cabe salientar que a ausência de prequestionamento do dispositivo legal indicado pelos agravantes não leva ao imediato provimento do recurso especial por ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 (535 do CPC/73), quando o Tribunal de

origem fundamenta a decisão suficientemente para decidir de forma integral a controvérsia, como ocorreu na hipótese dos autos.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes deste Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS TIDOS COMO VIOLADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 3. AUSÊNCIA DE DESÍDIA POR PARTE DO INVENTARIANTE PARA PROVOCAR A SUA REMOÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 4. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. A despeito da oposição de embargos de declaração, a matéria veiculada no recurso especial não foi objeto de deliberação no Tribunal de origem sob o enfoque dos arts. 319 e 523 do CPC/1973, indicados como violados, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 211 desta Corte. Ademais, não há contradição em afastar a alegada violação do art. 535 do CPC/1973 e, ao mesmo tempo, não conhecer do recurso por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja adequadamente fundamentado.

[...]

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 973.525/SP, 3ª Turma, DJe de 02/02/2017)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA DE FORMA SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADA. OMISSÃO E/OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL. PRESCRIÇÃO. OFENSA À COISA JULGADA. REFORMA DO JULGADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. RECURSO INCAPAZ DE MODIFICAR AS CONCLUSÕES DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. Não há que se falar em afronta ao art. 535 do CPC/73 quando o acórdão recorrido resolve fundamentadamente a questão pertinente à

existência, ou não, de coisa julgada e sobre a configuração dos danos materiais, mostrando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e os fundamentos expendidos pelas partes.

3. O conteúdo normativo dos arts. 333, I, do CPC/73, e 188, I, e 840, ambos do CC/02, não foi enfrentado pelo Tribunal de origem nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 desta Corte.

4. Na hipótese, não há contradição porque, mesmo para fins de prequestionamento, é imprescindível que existam os vícios elencados no art. 535 do CPC/73, pois os embargos declaratórios não são a via adequada para forçar o Tribunal a se pronunciar sobre a questão sob a ótica que a entidade entende correta, desde que o acórdão recorrido esteja adequadamente fundamentado, tal como é o caso.

[...]

7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 696.558/MS, 3ª Turma, DJe de 10/11/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO.

[...]

2. Ausência de violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

3. Falta de prequestionamento das matérias referentes ao art. 739-A do Código de Processo Civil, pois não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

4. Não há contradição em afastar a violação do art. 535 do CPC e, ao mesmo tempo, não conhecer do mérito da demanda por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja suficientemente fundamentado.

[...]

7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 858.767/RS, 4ª Turma, DJe de 02/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO

CPC/73. NÃO CONFIGURADA. OFENSA A COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73 quando a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

[...]

4. A falta de prequestionamento, a despeito da oposição de embargos de declaração, inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias, a teor do que dispõe a Súmula 211/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não configura contradição afirmar que inexistente prequestionamento da matéria e afastar a afronta ao artigo 535 do CPC/73. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 518.392/SC, 4ª Turma, DJe de 07/02/2017)

4. Da fundamentação deficiente

Verifica-se, de fato, da análise detida das razões do recurso especial, que quanto às alegações de inexistência de vínculo contratual entre as partes, de precariedade da autorização contratual, da ausência de boa-fé e de enriquecimento ilícito, os agravantes não alegam violação a qualquer dispositivo de índole infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 284/STF.

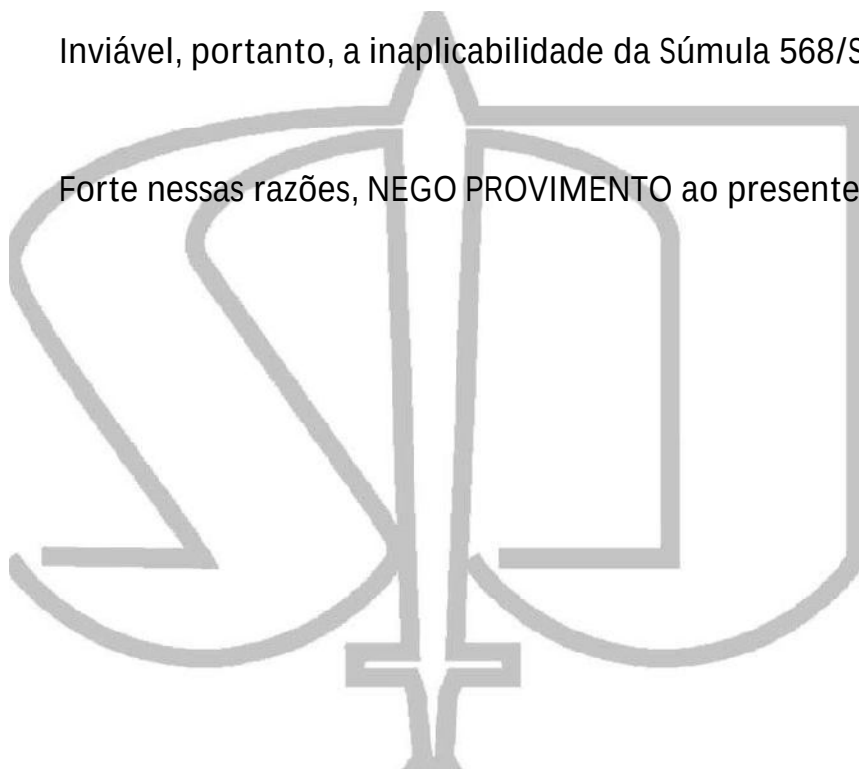
5. Da viabilidade da cobrança de taxas de manutenção pela administradora de loteamento (Súmula 568/STJ)

Com efeito, não há qualquer equívoco na aplicação da Súmula 568/STJ, tendo em vista que, de fato, o acórdão proferido pelo TJ/SP - ao concluir pela possibilidade de se imputar aos agravantes a responsabilidade pelo pagamento das taxas de manutenção à agravada (empresa administradora de loteamento), com lastro em contrato-padrão devidamente levado a registro - está

em consonância com o entendimento adotado por esta Corte, no sentido de que é viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente (AgInt no REsp 1.349.713/SP, 4ª Turma, DJe de 29/6/2017; e REsp 1.422.859/SP, 3ª Turma, DJe de 26/11/2015).

Inviável, portanto, a inaplicabilidade da Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.765.751 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0233424-8

Número de Origem:
00381962220128260001 381962220128260001

Sessão Virtual de 26/03/2019 a 01/04/2019

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS

RECORRENTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS

ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729

FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112

JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068

RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354

GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : UBIRAJARA ZAVATTI MARTINS

AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA BORGES PINHEIRO MARTINS

ADVOGADOS : JOSÉ ALBERTO CLEMENTE JUNIOR - SP114729

FABIO MAGALHAES LESSA E OUTRO(S) - SP259112

JOSÉ CARLOS MINEIRO JÚNIOR - SP263068

AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354

GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de Abril de 2019