

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1378292 - SP (2013/0104701-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOSÉ PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA
PORTA DO SOL - APAPS
ADVOGADOS : JOÃO FERNANDO PAULIN QUATTRUCCI - SP275883
LUIS AUGUSTO DE FREITAS BERNINI E OUTRO(S) -
SP272320

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. REVALORAÇÃO JURÍDICA. INEXISTÊNCIA DO ÓBICE PREVISTO NA SÚMULA 7, DO STJ. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS. HIPÓTESE NÃO ACOBERTADA PELA TESE FIRMADA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra no óbice previsto na Súmula 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato expressamente descritos no acórdão recorrido.

3. “É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente” REsp 1569609/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019).

4. 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 04 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.378.292 - SP (2013/0104701-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual rejeitei os embargos, mantendo o não provimento do recurso especial.

Nas razões do agravo, o recorrente argumentou que o recurso não poderia ter sido provido, em razão do óbice contido na Súmula nº 7/STJ. Afirmou que o contrato padrão não foi analisado pelas instâncias de origem. Por fim, reiterou os fundamentos contidos no especial, sustentando que as taxas cobradas são distintas daquelas previstas no contrato padrão, não havendo que se falar em transferência de obrigações realizadas entre os compradores de lotes e a loteadora aos proprietários sem sua anuência.

A parte agravada, regularmente intimada, pugnou pela manutenção da decisão e majoração dos honorários.

É o relatório.

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.378.292 - SP (2013/0104701-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOSÉ PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS
ADVOGADOS : JOÃO FERNANDO PAULIN QUATTRUCCI - SP275883
LUIS AUGUSTO DE FREITAS BERNINI E OUTRO(S) - SP272320

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. REVALORAÇÃO JURÍDICA. INEXISTÊNCIA DO ÓBICE PREVISTO NA SÚMULA 7, DO STJ. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS. HIPÓTESE NÃO ACOBERTADA PELA TESE FIRMADA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra no óbice previsto na Súmula 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato expressamente descritos no acórdão recorrido.

3. “É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente” REsp 1569609/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Inicialmente, destaco que o provimento do recurso especial não esbarrou no óbice previsto na Súmula nº 7, desta Corte, ante o caráter incontroverso e bem delineado das circunstâncias fático-probatórias contidas nos autos, assim como do contrato de aquisição de propriedade loteada e instrumento particular de loteamento, cingindo-se a questão tão somente acerca de sua reavaliação jurídica, à luz da jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

Ainda, não há que se falar na ausência de sua análise pelas instâncias de origem, visto que é incontroverso que a presente ação possui como causa de pedir o referido contrato de aquisição de propriedade loteada, mesmo que equivocadamente interpretado como não associação por “ausência de adesão expressa”.

Como salientado, a despeito do equívoco técnico do Tribunal de origem ao embasar a responsabilidade do morador não associado pelo pagamento das taxas de manutenção, de encontro à tese firmada quando do julgamento do recurso especial repetitivo nº 1.280.871/SP, observo que o caso dos autos versa sobre hipótese distinta, de modo que legítima sua cobrança.

Isso porque, ao contrário do contido nas razões do recurso especial, destaco que a presente ação de cobrança possui como causa de pedir contrato de aquisição de propriedade loteada e instrumento particular de loteamento, à luz do contido no artigo 29 da Lei nº 6766/79, de modo que a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária tem como fundamento instrumento público ou particular do contrato padrão de loteamento, razão pela qual é expressa a adesão do comprador ao encargo instituído.

É o que se depreende da leitura do seguinte trecho do agravo da ora agravada (fl. 1318 e-STJ):

“A contribuição dos proprietários de imóveis no loteamento Porta do Sol foi também instituída pela loteadora Imobiliária e Construtora Lutfalla, como comprovado nos autos, porém, os direitos e deveres dessa administração foram regularmente transferidos à agravante, através de Escritura Pública, que também é composta por

proprietários.”

No mesmo sentido, o acórdão estadual, consignou expressamente que o loteamento foi regularmente constituído e que as obrigações são derivadas do custeio de sua manutenção (fls. 893/895 e-STJ).

Ademais, como reconhecido pelo ora agravante nas razões dos seus embargos, o referido instrumento constou reproduzido na própria escritura pública de registro da propriedade loteada, de modo que não há que se falar em “ausência de assinatura de contrato padrão”, visto que, por força de lei, as obrigações e restrições constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como requisito para o registro do loteamento, incorporam-se ao registo e vinculam os posteriores adquirentes.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. LOTEAMENTO. OBRAS E SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS. HIPÓTESE NÃO ACOBERTADA PELA TESE FIRMADA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 535, II, do CPC/73.
4. Não se conhece do recurso quando ausente a indicação expressa do dispositivo que se tem por violado. Súmula 284 do STF.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 211/STJ.
6. Hipótese dos autos que se distingue da acobertada pela tese

firmada no REsp 1.439.163/SP, julgado pela sistemática dos recursos repetitivos, porque: (i) a recorrida é a própria loteadora do solo, que assumiu a administração do loteamento, e, portanto, não tem natureza jurídica de associação de moradores; (ii) há expressa autorização contratual para a cobrança de despesas administrativas; (iii) a escritura pública de compra e venda dos imóveis faz referência ao contrato-padrão arquivado no registro de imóveis, que autoriza expressamente tal cobrança.

7. O art. 18, VI, da Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, exige que o loteador submeta o projeto de loteamento ao registro imobiliário, acompanhado, dentre outros documentos, do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as indicações previstas no seu art. 26 e, eventualmente, outras de caráter negocial, desde que não ofensivas dos princípios cogentes da referida lei.

8. É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente.

9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

(REsp 1569609/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. JARDIM ACAPULCO.

1. Reconhecimento da existência de vínculo contratual a confortar a cobrança das despesas pela Administradora Jardim Acapulco.

2. Cláusula contratual prevista em contrato de compra e venda a acometer aos adquirentes do imóvel a satisfação dos serviços prestados em prol de sua manutenção que não se mostra, em tese, abusiva.

3. Não há falar em aplicação do prazo prescricional relativo ao enriquecimento sem causa quando a cobrança é feita com base em relação contratual existente entre as partes. Precedente específico desta Terceira Turma: REsp 1422859/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 03/11/2015, DJe 26/11/2015.

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1658538/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL COMPLETA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ENTIDADE REGULAR. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA EM CONTRATO VÁLIDO. CELEBRAÇÃO ANTERIOR AO CDC. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. PRECEDENTES.

1. Não há afronta aos dispositivos processuais, considerando a entrega completa da jurisdição. As questões federais foram decididas de modo suficiente e fundamentado, motivo pelo qual rejeita-se a alegação de nulidade do julgado estadual.
2. Demanda indevido reexame do conteúdo fático e contratual dos autos, conforme o óbice processual dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ, reverter as conclusões do Tribunal de origem, que entendeu tratar-se de obrigação válida, assumida em contrato celebrado anteriormente à vigência do Código de Defesa do Consumidor, exigida por pessoa jurídica apta à cobrança da taxa de manutenção.
3. Precedentes específicos do STJ, ademais, no mesmo sentido do julgado estadual.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 556.344/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1/9/2016, DJe 15/9/2016)

Reitero, portanto, que o recurso especial vai de encontro ao entendimento pacificado nesta Corte, razão pela qual esbarra no óbice sumular nº 83, do STJ, aplicável aos recursos interpostos com base em ambas as alíneas do artigo 105, III, da Constituição Federal (AgInt no AREsp 720.037/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/5/2016, DJe 11/5/2016).

Por fim, no que tange ao pedido de majoração dos honorários advocatícios, à luz do contido no artigo 85, § 11, do novo CPC, destaco que “não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição”, nos moldes do enunciado 16, da ENFAM. (AgInt no REsp 1286173/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/9/2016, DJe 22/9/2016).

Com efeito, verifico que o Tribunal de origem certificou que o acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido foi disponibilizado para publicação na vigência do CPC/73, de modo que incabível a majoração dos honorários advocatícios.

Nesse sentido confirmam os seguintes julgados: AgInt no AREsp 829.107/RJ, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 4/10/2016, DJe 6/2/2017; AgInt no AREsp 1007013/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017; AgInt no AREsp 1025941/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/6/2017, DJe 23/6/2017.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.378.292 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2013/0104701-0

Número de Origem:

91526670320098260000 33972007 110506 6869104 3370120070033972

Sessão Virtual de 28/04/2020 a 04/05/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSÉ PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - ADMINISTRADOR JUDICIAL - SP146941

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS

ADVOGADOS : JOÃO FERNANDO PAULIN QUATTRUCCI - SP275883

LUIS AUGUSTO DE FREITAS BERNINI E OUTRO(S) - SP272320

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSÉ PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS

ADVOGADOS : JOÃO FERNANDO PAULIN QUATTRUCCI - SP275883

LUIS AUGUSTO DE FREITAS BERNINI E OUTRO(S) - SP272320

TERMO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 04 de maio de 2020