



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 813.189 - SP (2015/0270645-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAULO KALTENBACHER GUIMARAES
AGRAVANTE : SUELI IORIO GUIMARÃES
ADVOGADOS : AMÂNCIO DA CONCEIÇÃO MACHADO
CAROLINE PISTILI GAILLAND E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ
ADVOGADO : BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DA COBRANÇA. INOVAÇÃO RECURSAL. COBRANÇA DE TRÊS COTAS ANTES DO DESMEMBRAMENTO DE LOTE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE. SÚMULA 283/STF. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. A questão acerca da impossibilidade da cobrança da taxa de manutenção de loteamento fechado instituída por associação de moradores não foi objeto de irresignação nas razões do apelo nobre, razão pela qual configura inovação recursal sua impugnação em sede de agravo regimental. Precedentes.
2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, do fundamento central e suficiente para manter incólume o aresto recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*"
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 1º de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 813.189 - SP (2015/0270645-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAULO KALTENBACHER GUIMARAES
AGRAVANTE : SUELI IORIO GUIMARÃES
ADVOGADOS : AMÂNCIO DA CONCEIÇÃO MACHADO
CAROLINE PISTILI GAILLAND E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ
ADVOGADO : BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo regimental contra decisão monocrática desta relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial sob o fundamento da incidência da Súmula 283/STF.

Os agravantes, em suas razões recursais, sustentam, em síntese, que: a) "*de início, destaca-se o entendimento deste Tribunal, devidamente consolidado de que '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 institui o encargo'*" (e-STJ, fl. 436); e b) "*é evidente que a manutenção do improvimento do recurso, mantendo-se a autorização da cobrança de três taxas de um único lote, anteriormente ao seu desmembramento é negar vigência ao artigo em questão, autorizando o enriquecimento ilícito da Agravada!*" (e-STJ, fls. 436/437).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 813.189 - SP (2015/0270645-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PAULO KALTENBACHER GUIMARAES**
AGRAVANTE : **SUELI IORIO GUIMARÃES**
ADVOGADOS : **AMÂNCIO DA CONCEIÇÃO MACHADO**
: **CAROLINE PISTILI GAILLAND E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ**
ADVOGADO : **BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Inicialmente, cumpre destacar que a questão acerca de não ser devida a taxa para manutenção de loteamento não foi objeto de irresignação nas razões do apelo nobre, limitando-se referido recurso a apontar que no período anterior a julho de 2003 seria devida apenas uma taxa em razão de se tratar de um único lote, razão pela qual se configura, na hipótese, inovação recursal o debate desta tese em sede de agravo regimental. A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. COMPLEMENTAÇÃO. APOSENTADORIA. REALIZAÇÃO. PERÍCIA ATUARIAL. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO FUNDO DE DIREITO. NÃO OCORRÊNCIA. DECADÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(...)

3. Inviável o conhecimento da matéria que foi suscitada apenas em agravo regimental, constituindo inovação recursal.

(...)

5. Agravo regimental improvido."

(AgRg no REsp 1.439.905/RS, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe de 02/02/2016)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DEMORA NO CONserto DE VEÍCULO. ATO ILÍCITO. PERDAS E DANOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Tese suscitada apenas em sede de agravo regimental constitui indevida inovação recursal.

(...)

5. Agravo regimental a que nega provimento."

(AgRg no AREsp 438.642/RS, Quarta Turma, Rel. Min. **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, DJe de 11/6/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No que concerne à incidência da Súmula 283/STF, tem-se que a irresignação dos agravantes se deu em relação a ser devida apenas uma única taxa de manutenção de loteamento no período anterior ao desmembramento do lote, enquanto a Corte de origem, ao dirimir a controvérsia, nesse ponto, aduz que a cobrança de três taxas se justificaria, uma vez que no referido lote já havia três edificações pertencentes a famílias distintas, havendo valorização dos imóveis de forma individualizada. Confira-se:

"Cumpre apenas destacar que a recorrida possui legitimidade para proceder cobrança das taxas de manutenção por conta com serviços prestados e benfeitorias realizadas em benefício dos proprietários de lotes localizados no 'Residencial Vale da Santa Fé'.

Resta inequívoco que desde a aquisição dos lotes n.ºs. 16/17, da Quadra T, pelos recorrentes (fls. 107), referido loteamento já havia sido constituído de forma válida, providenciando os proprietário devido registro de pessoa jurídica, bem como instituindo 'Estatuto Social' e 'Associação dos Moradores' para regularização das atividades e consecução de implementos para atendimento das necessidades dos proprietários (fls. 13/86).

(...)

Inolvidável, que o fundamento da pretensão da recorrida assenta-se no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa, resguardando necessária contrapartida pelo réu uma vez que os serviços prestados pela autora, devidamente aprovada em assembléia de proprietários e moradores, promovem inequívoca valorização, mormente ao fato de encontrar-se em loteamento fechado. Tal princípio, aliás, encontra-se perfeitamente agasalhado pelo Código Civil atualmente em vigor (arts. 884 a 886).

Desta forma, o custeio de tais serviços, prestados pela autora, há de ser rateado entre todos os beneficiados, mediante pagamento da importância mensal fixada pela assembléia geral dos associados, pois que não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias eventualmente realizadas, sem a devida contraprestação.

(...)

Vê-se, portanto, que impende aceitar o loteamento fechado como entidade análoga ao instituto do 'condomínio' regido pela Lei 4.591/64 (alterado pelo CC/2002), para fins de legitimar a cobrança de taxas de manutenção e melhorias instituídas pelos próprios proprietários, bastando, para tanto, inequívoca comprovação de implementos realizados em prol dos proprietários, que, para isto, sequer importa serem associados filiados.

(...)

Ademais, os próprios recorrentes admitem que, 'por mera liberalidade', contribuíram com a mencionada taxa exigida pela recorrida, durante o período de abril/98 a junho/2003, não concordando, entretanto, ser devido o pagamento de 03 (três) cotas distintas, uma vez que detentores de apenas 01 (um) lote no Residencial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nota-se, de proêmio, que a mera aceitação da execução dos serviços prestados pela apelada é suficiente para assegurar-se que existe um contrato 'inter partes'. Aliás, pode-se afirmar que os apelantes anuíram com tal entendimento, pois, se assim não fosse, por certo, não concordariam, até então, com a cobrança de qualquer parcela inadimplida.

Conquanto aleguem os recorrentes apenas possibilidade de se exigir a cobrança mensal de uma cota de manutenção, fato é que na área de propriedade dos recorrentes, encontram-se erigidas (três) edificações distintas, com proprietários diversos, sendo, assim, devida por cada uma dessas, devida contraprestação das melhorias que atendem, de forma individualizada, os interesses de seus moradores.

Aliás, desde abril de 2008 a recorrida emite boletos individualizados a essas propriedades, sem impugnação específica dos recorrentes quanto a esse fato, encontrando-se, assim, correto os montantes apresentados pela recorrida na memória de cálculo apresentada as fls. 115/132, não se constatando evidência de cobrança de juro acima de 1% ao mês, estando os honorários advocatícios previstos no artigo 57 do Estatuto Social em caso de cobrança." (e-STJ, fls. 335/339)

O Tribunal local, no julgamento dos aclaratórios, acrescentou, ainda, o seguinte:

"Tocante ao recurso dos embargantes Paulo Kaltenbacher e esposa, inviável o atendimento do pedido subsidiário, pela cobrança da taxa de manutenção e despesas extras a partir de junho de 2003, pois, como bem colocado pelo v. aresto, os embargantes são proprietários do lote antes dessa data (fls. 107), sendo certo que, já nesse período, foram realizadas despesas de manutenção e obras em favor de todos os proprietários do empreendimento, decorrendo daí a legitimidade à pretensão da embargada de cobrança.

Destacou o julgado que, antes mesmo do desmembramento do lote de propriedade dos embargantes, realizado em 14 de julho de 2003 (fls. 149), haviam 03 (três) edificações erigidas o o naquele imóvel, sendo cada qual de propriedade de famílias distintas, possibilitando a cobrança pela associação, uma vez que as obras resultaram em valorização do imóvel, em benefício dos proprietários.

Destarte, estes os fundamentos expressos no v. aresto embargado, impossibilitando a acolhida do pleito subsidiário de pagamento da taxa de manutenção do empreendimento somente a partir de julho de 2003." (e-STJ, fls. 367/368)

Desse modo, compulsando as razões do recurso especial, não se verifica impugnação específica dos fundamentos suficientes para manter o acórdão objurgado, quais sejam: a) "*conquanto aleguem os recorrentes apenas possibilidade de se exigir a cobrança mensal de uma cota de manutenção, fato é que na área de propriedade dos recorrentes, encontram-se erigidas (três) edificações distintas, com proprietários diversos, sendo, assim, devida por*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cada uma dessas, devida contraprestação das melhorias que atendem, de forma individualizada, os interesses de seus moradores"; e b) "antes mesmo do desmembramento do lote de propriedade dos embargantes, realizado em 14 de julho de 2003 (fls. 149), haviam 03 (três) edificações erigidas o o naquele imóvel, sendo cada qual de propriedade de famílias distintas, possibilitando a cobrança pela associação, uma vez que as obras resultaram em valorização do imóvel, em benefício dos proprietários." Incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO SAÚDE. COBERTURA. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO PREQUESTIONADOS. SÚMULAS NS. 211/STJ E 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO DE ORIGEM NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(...)

3. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. Agravo regimental improvido."

*(AgRg no AREsp 581.604/RS, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2014, DJe de 04/11/2014)*

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. SEGURO. COBERTURA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. REEXAME DO CONTRATO E DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. A ausência de impugnação de fundamento do acórdão recorrido suficiente para manter o entendimento do Tribunal de origem impede o conhecimento do recurso, diante da incidência da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

*(AgRg no REsp 1.389.901/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2014, DJe de 21/10/2014)*

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0270645-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 813.189 / SP**

Números Origem: 127005 593005 6590120050059305 91496222520088260000

EM MESA

JULGADO: 01/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAULO KALTENBACHER GUIMARAES
AGRAVANTE : SUELI IORIO GUIMARÃES
ADVOGADOS : AMÂNCIO DA CONCEIÇÃO MACHADO
CAROLINE PISTILI GAILLAND E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ
ADVOGADO : BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PAULO KALTENBACHER GUIMARAES
AGRAVANTE : SUELI IORIO GUIMARÃES
ADVOGADOS : AMÂNCIO DA CONCEIÇÃO MACHADO
CAROLINE PISTILI GAILLAND E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ
ADVOGADO : BRUNA MACHADO FRANCESCHETTI FERREIRA DA CUNHA

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.