



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.713 - SP (2012/0219125-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI E OUTRO
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO - SP203917

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por 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* (REsp 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015).

2. Ausência de prequestionamento dos arts. 7º, 8º, 22, parágrafos e incisos, c/c os arts. 24 a 27 da Lei 4.591/64; art. 3º, §§ 1º e 2º do Decreto-Lei 271/67; Lei 6.766/79 e art. 39, I, da Lei 8.078/90, pois não serviram de fundamento à conclusão adotada pela eg. Corte local.

3. Agravo interno 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 interno, 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, 20 de junho de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.713 - SP (2012/0219125-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI E OUTRO
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTAROTO - SP203917

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Trata-se de agravo interno interposto por LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI e OUTRO contra a decisão de fls. 688/692, pela qual se negou provimento ao seu recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) ausência de prequestionamento dos arts. 7º, 8º, 22, parágrafos e incisos, c/c os arts. 24 a 27 da Lei 4.591/64, art. 3º, §§ 1º e 2º, do Decreto-Lei 271/67, Lei 6.766/79 e art. 39, I, da Lei 8.078/90; b) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ em relação à pretensão de revisão dos fundamentos adotados para decidir-se pela obrigatoriedade do pagamento de taxas de manutenção do loteamento e rateio das despesas efetuadas no loteamento; c) ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

Sustentam os agravantes, em síntese, que *"não há qualquer justificativa para a cobrança pretendida pela agravada visto que a prestação de serviços no loteamento não foi contratada pelos proprietários ou por associação de moradores, as despesas efetuadas pela Administradora não são submetidas a aprovação dos proprietários através de assembleias; que de há muito os Poderes Públicos assumiram a prestação dos serviços que lhe cabem no local não se justificando a pretensão da apelada"* (fl. 697).

Em relação à incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, sustentam o seguinte, *verbis*:

"Todavia certo é que o exame da questão sobre o viés de eventual relação contratual, ao contrário do quanto decidiu a r. decisão agravada, com a máxima vênia, não demanda a incursão no conjunto probatório ou rediscussão de cláusula contratual.

Com efeito, a discussão objeto do Recurso Especial interposto é técnica e não se relaciona a interpretação das provas ou das circunstâncias fáticas dos autos, e sim à interpretação da legislação federal vigente, e os recorrentes identificaram de forma inequívoca nas razões recursais quais os dispositivos de lei federal foram violados.

A tese do recurso especial foi desenvolvida com base nos fatos tais quais postos nas instâncias ordinárias - cobrança de despesas de manutenção de loteamento levada a efeito por empresa prestadora de serviço contratada pelos loteadores, e que ampara sua pretensão em cláusula existente no contrato primitivo e na tese de enriquecimento sem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*causa dos proprietários que não pagam as taxas que cobra." (fl. 699)
(...)*

"O constante da cláusula do contrato padrão não obriga ao pagamento de prestações atuais visto que o adquirente originário teria concordado apenas e tão somente com o pagamento de obras de infraestrutura na ausência de serviços públicos, de há muito implementados o que foi devidamente denunciado em notificação levada a efeito pelo embargante em 1992.

Desta forma, diante do ingresso os Poderes Públicos no loteamento há décadas, não pode a cláusula permanecer produzindo efeitos.

Do mesmo modo, a referida cláusula jamais poderia ser considerada uma "condição restritiva imposta pelo loteador" visto que à luz do quanto determina a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, matéria que ao contrário do quanto restou decidido pela r. decisão agravada foi sim objeto de prequestionamento, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano as restrições que podem ser impostas pelo loteador no contrato padrão são de caráter urbanístico, supletivas à legislação pertinente." (fl. 701)

Acerca da incidência do Código de Defesa do Consumidor à espécie, aduzem os agravantes:

"A jurisprudência deste C. Superior Tribunal de Justiça é no exato sentido de que em casos de obrigações de trato sucessivo a eventual abusividade de cláusulas pode e deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

À luz dos princípios e regras estabelecidos pelo Código de Defesa do Consumidor configura-se inquestionavelmente abusiva a imposição de cobrança de contribuição por parte da Administradora, pessoa jurídica de direito privado vinculada aos loteadores em face dos proprietários de lotes, e o Código de Defesa do Consumidor proíbe expressamente a venda casada (art. 39, inciso I), bem como a imposição de obrigações abusivas ao consumidor." (fl. 705)

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do presente agravo interno pela col. Quarta Turma.

Impugnação do recurso às fls. 800/812.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.713 - SP (2012/0219125-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI E OUTRO
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTAROTO - SP203917

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Saliente-se, de início, que os autos cuidam de ação de cobrança de taxas de conservação e manutenção de um loteamento urbano, ajuizada pela administradora do loteamento, regularmente constituída e contratada, hipótese diferente daquelas em que se discutem as taxas de manutenção criadas por associações de moradores.

Conforme exposto na r. decisão agravada, e não adequadamente rebatido nas razões de agravo interno, os arts. 7º, 8º, 22, parágrafos e incisos, c/c os arts. 24 a 27 da Lei 4.591/64; art. 3º, §§ 1º e 2º, do Decreto-Lei 271/67; Lei 6.766/79 e art. 39, I, da Lei 8.078/90 carecem do requisito do prequestionamento, na medida em que não serviram de fundamento à conclusão adotada pela eg. Corte local, não tendo sido opostos embargos declaratórios para suprir eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Acerca das argumentações sobre o contrato-padrão não obrigar ao pagamento de prestações atuais, visto que o adquirente originário teria concordado apenas e tão somente com o pagamento de obras de infraestrutura na ausência de serviços públicos, igualmente não foram alvo de decisão, sequer debate, na instância local, carecendo, do mesmo modo, do requisito do prequestionamento.

Quanto ao mérito, foram sopesadas as circunstâncias de fato além do contrato entabulado pelas partes para decidir-se pela procedência da ação de cobrança, conforme explicitado na r. decisão agravada.

Acrescente-se que esta Corte já teve oportunidade de examinar situação análoga à dos autos, decidindo-se pela viabilidade da ação de cobrança das taxas de conservação e manutenção do loteamento urbano, conforme atestam os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO OBRIGATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. **É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por 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 (REsp n. 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015).**

2. A situação fática dos autos é distinta daquela decidida nos REsp ns. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, nos quais a Segunda Seção sedimentou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

3. **Agravo Interno a que se nega provimento."**

(AgInt nos EDcl no REsp 1.294.454/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2017, DJe de 07/03/2017)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO SIMULTÂNEO. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. ADMINISTRADORA. TAXA DE MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL. ESPECIFICIDADE DO CASO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXISTÊNCIA DE MERO ERRO MATERIAL. PREJUDICIALIDADE.

1. Se autor e réu apresentaram, respectivamente, agravo interno e embargos de declaração contra decisão que proveu recurso especial do réu e se a matéria discutida nesse agravo, por ser concernente ao mérito, tem o condão de prejudicar o objeto dos embargos de declaração, deve-se proceder ao julgamento de ambos os recursos. Aplicação dos princípios da celeridade e da economia processual.

2. **É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por 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.**

3. **Agravo regimental de Administradora Jardim Acapulco Ltda. provido para se conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento. Embargos de declaração de Edmilson Ramos prejudicados."**

(AgRg no REsp 1.288.702/SP, Rel. **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe de 28/03/2016)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. FONTE NA LEI E EM CONTRATO. INSTITUIÇÃO DO ENCARGO. ATO. ADESÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Na origem, trata-se de ação de cobrança proposta por sociedade empresária administradora de loteamento, contratada pelos proprietários/loteadores para a prestação de determinados serviços discriminados na avença, contra moradores dos lotes.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Para tanto, fundamentou-se principalmente nos seguintes pontos: (i) inviabilidade de cerceamento da liberdade de associação e (ii) impossibilidade da criação de obrigação que não tenha fonte na lei ou em contrato.

3. A situação fática dos autos é totalmente distinta daquela decidida nos autos do repetitivo porque (i) a autora não é associação de moradores, mas sim, sociedade empresária limitada prestadora de serviços de administração de loteamento e (ii) a causa de pedir está fundada no descumprimento de obrigação contratual existente entre as partes, e não em estatutos de associação civil ou no princípio constitucional da vedação do enriquecimento sem causa.

4. Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos.

5. Tendo constado nas escrituras públicas de compra e venda dos lotes adquiridos pelos réus a ressalva de que os terrenos estariam sujeitos às condições restritivas impostas pelos loteadores por época do registro de loteamento, não há falar em falta de anuência.

Há, ao contrário, adesão inequívoca ao ato que instituiu o encargo.

6. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido."

(REsp 1.422.859/SP, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe de 26/11/2015)

Pelo exposto, mantendo íntegros os fundamentos da r. decisão agravada, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0219125-4 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.349.713 / SP

Números Origem: 2050070438 2089464500 3432005 5089464 5089464500 91678403820078260000

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI E OUTRO
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO - SP203917

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE PANKOWSKI E OUTRO
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
AGRAVADO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354
JOÃO MARIO GUTIERRES PANTARROTO - SP203917

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 interno, 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.