



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1854534 - SP (2019/0378126-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS : ALEXANDRE DUMAS - SP157159
ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO : MONICA HEINZ ARRUDA
AGRAVADO : LAZARO ALCANI ARRUDA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO ATÍPICO. CONCLUSÃO ACERCA DA AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE DISPOSITIVO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL EM APELO ESPECIAL. ENTENDIMENTO NO SENTIDO DA CARÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O PAGAMENTO DA TAXA DE MANUTENÇÃO E DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO NESSE SENTIDO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. SÚMULA 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE TESE RECURSAL – SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, entende-se pela validade da estipulação, na escritura de compra e venda registrada no cartório imobiliário, de cláusula estabelecendo a cobrança, pela administradora do loteamento, de despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela seriam devidamente cientificados os compradores em razão do registro. Óbice da Súmula 83/STJ.

2. No caso, o acórdão estabeleceu que os recorridos não anuíram com a cobrança de nenhuma taxa de manutenção nem teria ficado demonstrado que o instrumento de aquisição juntado nos autos teria previsão de retribuição pelos ora demandados para esse tipo pagamento. Essas ponderações foram extraídas do contexto fático-probatório e de termos contratuais, ensejando o teor das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Relevantes teses recursais suscitadas no recurso especial não foram objeto de análise no julgamento da segunda instância. Incidência da Súmula 211/STJ.

4. Rever a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à existência de cerceamento de defesa, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado do verbete sumular n. 7/STJ.

5. É sabido que "não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para o fim de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal" (EDcl no AgInt nos EREsp 1.763.376/TO, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 15/2/2022, DJe 22/2/2022).

6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de novembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1854534 - SP (2019/0378126-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II
ADVOGADOS : ALEXANDRE DUMAS - SP157159
ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO : MONICA HEINZ ARRUDA
AGRAVADO : LAZARO ALCANI ARRUDA
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO ATÍPICO. CONCLUSÃO ACERCA DA AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE DISPOSITIVO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL EM APELO ESPECIAL. ENTENDIMENTO NO SENTIDO DA CARÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O PAGAMENTO DA TAXA DE MANUTENÇÃO E DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO NESSE SENTIDO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. SÚMULA 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE TESE RECURSAL – SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, entende-se pela validade da estipulação, na escritura de compra e venda registrada no cartório imobiliário, de cláusula estabelecendo a cobrança, pela administradora do loteamento, de despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela seriam devidamente cientificados os compradores em razão do registro. Óbice da Súmula 83/STJ.

2. No caso, o acórdão estabeleceu que os recorridos não anuíram com a cobrança de nenhuma taxa de manutenção nem teria ficado demonstrado que o instrumento de aquisição juntado nos autos teria previsão de retribuição pelos ora demandados para esse tipo pagamento. Essas ponderações foram extraídas do contexto fático-probatório e de termos contratuais, ensejando o teor das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Relevantes teses recursais suscitadas no recurso especial não foram objeto de análise no julgamento da segunda instância. Incidência da Súmula 211/STJ.

4. Rever a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à existência de cerceamento de defesa, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado do verbete sumular n. 7/STJ.

5. É sabido que "não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para o fim de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal" (EDcl no AgInt nos EREsp 1.763.376/TO, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 15/2/2022, DJe 22/2/2022).

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II contra a decisão desta relatoria de fls. 484-488 (e-STJ), que negou provimento ao recurso especial, integrada pelo julgado que rejeitou os declaratórios opostos pela embargante (e-STJ, fls. 540-542 (e-STJ)).

O recurso especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 235):

CONDOMÍNIO ATÍPICO – Sentença de improcedência – APELO DA AUTORA – Pretensão à inversão do julgado – Inadmissibilidade – Em que pese a orientação anteriormente esposada por esta relatoria, fundada no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, é necessário revê-la em função do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de análise de recursos sob o rito dos repetitivos, previsto no art. 543-C, do CPC (REsp's n. 1280871/SP e 1439163/SP), em que pacificado o entendimento de impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção em face de associado que a ela não anuiu – Réus que negam terem se associado à autora – Autora que não se desincumbiu do ônus de comprovar ato volitivo que amparasse a cobrança. Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 249-255).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 54 da Lei Complementar n. 35/1979; 884 do CC; e 5º, XXXIV, da CF/1988.

Esclareceu que se opôs ao acórdão que negou a obrigatoriedade de retribuição de taxa de manutenção e conservação de loteamento, embora existente vínculo estabelecido em contrato com escritura registrada no CRI. Argumentou que essa negativa de reconhecimento de seu direito ocasiona enriquecimento ilícito dos recorridos.

Enfatizou ter ocorrido omissão e cerceamento de defesa. Afirmou que não se trata de associação constituída após a criação do loteamento, mais sim de um empreendimento que foi instituído em 24/1/1979, juntamente com o loteamento feito pelo incorporador Gomes de Almeida Fernandes S.A. e registrado no Registro de Imóveis de Cotia/SP, ou seja, decorrente de lei. Logo, aventou que todos os compradores de unidades dessa área são associados no ato da compra de uma

unidade.

Arguiu que a Prefeitura de Cotia/SP, por meio de decreto, autorizou a implantação de "Bolsão Residencial" no Loteamento São Paulo II, a reforçar o cabimento da retribuição financeira, haja vista que o Poder Público transferiu para a insurgente o ônus pela segurança, monitoramento e controle de acesso ao local. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 270-286).

Admitido o apelo excepcional, foi protocolado agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 484-488). Opostos embargos de declaração, também foram rejeitados (e-STJ, fls. 540-542).

Contra essas decisões interpõe a insurgente agravo interno. Reafirma os fundamentos do recurso especial acima sumariados. Sublinha não ser caso de aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, mas sim do reconhecimento apenas da ofensa aos dispositivos supracitados.

Menciona que é viável a esta Corte Superior realizar a adequada qualificação jurídica do acervo de fatos e provas, que seria a hipótese dos autos. Nessa linha, não se busca a reanálise fático-probatória da demanda.

Argumenta que o acórdão não está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal, logo não haveria espaço para a aplicação da Súmula 83/STJ. Menciona ter efetivado adequadamente o dissídio interpretativo. Pugna pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 545-561).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 563-570), vindicando a manutenção da decisão agravada, a majoração dos honorários advocatícios e a fixação de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça entende pela validade da estipulação, na escritura de compra e venda registrada no cartório imobiliário, de cláusula estabelecendo a cobrança, pela administradora do loteamento, de despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela seriam devidamente cientificados os compradores em razão do registro (Súmula 83/STJ).

Na mesma linha de cognição:

AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. ÁREA DE LOTEAMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA SUPREMA CORTE. TEMA 492/STF. DESPROVIMENTO DO RECLAMO.

1. No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que "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/STF).

2. No caso dos autos, o acórdão proferido por este Sodalício está em consonância com a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, não havendo que se falar em cobrança de taxa de manutenção após o desligamento da agravada da associação de moradores.

3. Agravo interno não provido (AgInt no AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.903.738/SP, relator Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 24/5/2022, DJe de 27/5/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. TAXAS DE MANUTENÇÃO. CONTRATO-PADRÃO. ADQUIRENTES POSTERIORES. VINCULAÇÃO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido da validade da 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 com ela anuíram inequivocamente. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no REsp n. 1.963.952/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 13/5/2022.)

No caso, o acórdão estabeleceu que os recorridos não anuíram com a cobrança de nenhuma taxa de manutenção nem teria ficado demonstrado que o instrumento de aquisição juntado nos autos teria previsão de retribuição pelos ora demandados para esse tipo pagamento.

Vejam-se (e-STJ, fls. 237-240):

Na hipótese, o pedido inicial funda-se exclusivamente no fato de serem os réus proprietários de imóvel servido pelas utilidades oferecidas pela autora (fls. 01).

O pedido inicial vem instruído, basicamente, por cópias de ata de instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel (fls. 32/37), certidão de matrícula do bem (fls. 38/43), e mera relação de valores que se afirmam devidos (fls. 44/51).

E, em contestação (fls. 67/85), os réus negam ter assumido o pagamento das parcelas ora cobradas, ou mesmo terem se associado à autora.

A autora, por seu turno, em réplica, reafirma os argumentos de que os réus devem responder pelas contribuições ante ao mero fato de serem proprietários do imóvel situado no loteamento por ela administrado (fls. 122/128), sem demonstrar a existência de qualquer manifestação de vontade dos requeridos de se vincularem a ela ou de assumir o pagamento de suas mensalidades.

E, muito embora ela afirme nas razões de apelação que os réus se filiaram a ela por força de escritura pública, o instrumento público, carreado a fls. 32/37 não contém disposição nesse sentido, (e nem poderia conter, já que a autora não fez parte do negócio) e seu objeto fora, exclusivamente, a aquisição do imóvel, em instrumento, aliás, padronizado, que chega a se referir a “apartamento”, apesar de seu objeto ser a venda de uma casa.

Assim, uma vez negada a anuência ao pagamento das taxas de manutenção exigidas, não se desincumbiu autora de demonstrar ato volitivo que ampararia a cobrança, de modo que não logrou demonstrar os fatos constitutivos de seu direito (art. 333, I, do Código de Processo Civil). Inexistindo disposição legal ou contratual no sentido de obrigar os autores ao pagamento dos valores exigidos na petição inicial, de rigor, portanto, era mesmo o rechaço do pedido.

Essas ponderações foram extraídas do contexto fático-probatório e de termos contratuais, ensejando o teor das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

As teses recursais – no sentido de que se trata de um empreendimento criado em 24/1/1979 e publicação de decreto pela Prefeitura de Cotia autorizando a implantação de “Bolsão Residencial” no Loteamento São Paulo II – não foram objeto de análise no julgamento da segunda instância. Embora opostos embargos de declaração, não foi suscitada ofensa ao art. 1.022 do CPC no apelo especial, portanto sobre elas recai a ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ).

Como visto dos acórdãos acima transcritos, o julgado estadual não destoia da jurisprudência desta Corte Superior, atraindo o texto da Súmula 83/STJ.

Sobre a tese de cerceamento de defesa, é certo que a produção probatória se destina ao convencimento do julgador e, sendo assim, pode o juiz rejeitar a realização de determinadas provas, em virtude da irrelevância para a formação de sua

convicção.

Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à existência de cerceamento de defesa, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado do verbete sumular n. 7/STJ.

É sabido que "não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para o fim de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal" (EDcl no AgInt nos EREsp 1.763.376/TO, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 15/2/2022, DJe 22/2/2022).

Não cabe a majoração da verba honorária sucumbencial em agravo interno, conforme a jurisprudência desta Corte Superior. Além disso, não se percebe o manejo de recurso com intuito meramente protelatório ou evidente má-fé, portanto não cabe a fixação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.854.534 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0378126-8

Número de Origem:

1000894-03.2014.8.26.0152 10008940320148260152

Sessão Virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II

ADVOGADOS : ALEXANDRE DUMAS - SP157159

ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832

RECORRIDO : MONICA HEINZ ARRUDA

RECORRIDO : LAZARO ALCANI ARRUDA

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II

ADVOGADOS : ALEXANDRE DUMAS - SP157159

ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832

AGRAVADO : MONICA HEINZ ARRUDA

AGRAVADO : LAZARO ALCANI ARRUDA

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22 /11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de novembro de 2022