SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1854597 - SP (2021/0071206-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	KALIO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA - ME
ADVOGADOS	:	EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252
		WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		GABRIEL RAMALHO LACOMBE - DF015110
		MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS	:	CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
		GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034
		MARIANA LYVIA GIOVANI PAUL - SP380078

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. **1.** CONTRATO PADRÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. **2.** PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. **3.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido da legalidade da cobrança da taxa de manutenção de loteamento constante no contrato padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento fechado, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, às ações propostas com base em responsabilidade contratual aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/2002.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 23/08/2022 a 29/08/2022, 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, 29 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA33645074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 30/08/2022 17:37:25
Código de Controle do Documento: 09f5ce61-7e48-4bde-b77f-06705f00d349

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1854597 - SP (2021/0071206-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	KALIO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA - ME
ADVOGADOS	:	EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252
		WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		GABRIEL RAMALHO LACOMBE - DF015110
		MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS	:	CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
		GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034
		MARIANA LYVIA GIOVANI PAUL - SP380078

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. **1.** CONTRATO PADRÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. **2.** PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. **3.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido da legalidade da cobrança da taxa de manutenção de loteamento constante no contrato padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento fechado, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, às ações propostas com base em responsabilidade contratual aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/2002.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por Kalio Participações e Empreendimentos S.C. Ltda. – ME contra decisão desta relatoria nos termos da seguinte ementa (e-STJ, 3.800):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. 2. CONTRATO-PADRÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL

Documento eletrônico VDA33411993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 15/08/2022 13:37:49
Código de Controle do Documento: bf294e62-2878-41f9-8a80-554a89412746

INTERPOSTO POR KALIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S. C. LTDA. - ME.

Nas razões recursais, alega a insurgente que “não há contrato, associação de moradores e nem qualquer vínculo entre as partes, e que a Agravada não demonstrou a prestação dos serviços” (e-STJ, fl. 3.811).

Aponta que a “informação falsa aposta no registro do imóvel – de que o contrato-padrão registrado quando da formação do loteamento – implica completa nulidade do documento. Sendo falso, não pode haver obrigações que dele defluam. É impossível que esse contrato padrão elaborado anos depois da aquisição do imóvel tenha atribuído custeio aos adquirentes” (e-STJ, fl. 3.815).

Defende a aplicação do prazo prescricional trienal, em virtude da inexistência de relação contratual entre as partes.

Pleiteia, assim, o provimento do agravo interno.

Impugnação apresentada às fls. 3.837-3.849 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela recorrente não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Conforme consta da decisão agravada, por ocasião da aquisição dos lotes pela agravante, existia contrato padrão registrado nas matrículas dos imóveis, com advertência de sujeição às condições restritivas impostas pelos loteadores, conforme trecho abaixo transcrito (e-STJ, fl. 3.672, sem grifo no original):

> Foi, ademais, analisada a questão referente à restrição imposta aos adquirentes na matrícula do imóvel, padrão. fazendo-se inclusive remissão ao contrato Repete-se:
>
> > "**As matriculas 58.707. 58.708 e 58.709 fazem referência expressa, na descrição inicial de cada imóvel, às restrições urbanísticas estatuídas por ocasião do registro de loteamento**. Estas restrições são compatíveis com a legislação vigente mesmo antes da vigência da Lei 6.766/79, não exigindo o Decreto-Lei 58/1937 a inclusão no contrato padrão de todas suas especificações, ficando estas normalmente concentradas no memorial descritivo arquivado, em conformidade com os artigos 1°, inciso I e § 5° do referido diploma." (fls.3.443).
>
> Acrescenta-se, nesse ponto, que os lotes em questão foram transmitidos à embargante, por meio de escritura lavrada em 31 de julho de 2002, levada a registro em 13 de agosto do mesmo ano (fls. 3.211/3.217), ou seja, quando, de há muito, os lotes pelos já estavam sujeitos às restrições impostas pelos

Documento eletrônico VDA33411993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 15/08/2022 13:37:49
Código de Controle do Documento: bf294e62-2878-41f9-8a80-554a89412746

loteadores, sem qualquer interferência do tal da vigência da Lei 6.766/1979 sobre conjuntura fática.
A embargante não pode alegar desconhecer as restrições impostas, as quais, repita-se, já estavam em vigor quando se tornou titular do domínio de referidos lotes e constam dos assentamentos mantidos no registro de imóveis.

Destarte, verifica-se que o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido da legalidade da cobrança da taxa de manutenção de loteamento constante no contrato padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento fechado, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

Na mesma linha de cognição:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA DE ASSOCIAÇÃO. CONDOMÍNIO FECHADO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
> 1. A decisão agravada merece ser reconsiderada, porquanto presente a dialeticidade recursal apta ao conhecimento do agravo em recurso especial.
> 2. No caso, não caracterizada a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide, com fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.
> 3. O entendimento jurisprudencial da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é de que 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. Precedentes.
> 4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
> 5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 2.052.457/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. CONTRATO PADRÃO. OBRIGAÇÃO ESTENDIDA AO CESSIONÁRIO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. REINOVAÇÃO 695.911/STF. NÃO PROVIMENTO.
> 1. "É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no

Documento eletrônico VDA33411993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 15/08/2022 13:37:49
Código de Controle do Documento: bf294e62-2878-41f9-8a80-554a89412746

> 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 1.569.609/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019).
> 2. A requalificação jurídica de fatos constantes no acórdão de segundo grau não afronta as disposições constantes nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.
> 3. Não se admite a adição de argumentos no agravo interno que não tenham sido levantados nas razões ou contrarrazões ao recurso especial.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 1.902.374/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

Importa ponderar, ainda, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que as demandas fundadas em relação contratual prescrevem em 10 (dez) anos.

A propósito:

> 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 1.658.538/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA33411993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 15/08/2022 13:37:49
Código de Controle do Documento: bf294e62-2878-41f9-8a80-554a89412746

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.854.597 / SP

Número Registro: 2021/0071206-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01921225620088260100 19212256200882601 00 20150000135294 20150000731904 201700591132

Sessão Virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	KALIO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA - ME
ADVOGADOS	:	EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252
		WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		GABRIEL RAMALHO LACOMBE - DF015110
		MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979
AGRAVANTE	:	ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS	:	CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
		GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034
		MARIANA LYVIA GIOVANI PAUL - SP380078
AGRAVADO	:	OS MESMOS

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	KALIO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA - ME
ADVOGADOS	:	EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252
		WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		GABRIEL RAMALHO LACOMBE - DF015110
		MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS	:	CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
		GUILHERME DOS SANTOS CORREIA DE OLIVEIRA - SP361034
		MARIANA LYVIA GIOVANI PAUL - SP380078

Documento eletrônico VDA33632236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:27:32
Código de Controle do Documento: b4c6300e-692f-4340-931a-07d74099bc78

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29 /08/2022, por unanimidade, decidiu 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, 30 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33632236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:27:32
Código de Controle do Documento: b4c6300e-692f-4340-931a-07d74099bc78