



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1982075 - SP (2022/0017899-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA
ADVOGADO : DAVI ELIAS CORREIA - SP349240
AGRAVADO : LIA RAQUEL SILVA FAGUNDES
ADVOGADO : MARCELO TORSO - SP136747

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA CUMULADA COM COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FILIAÇÃO DO PROPRIETÁRIO À ASSOCIAÇÃO. INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA. APLICAÇÃO DO TEMA 492 DO STF.

1. Ação declaratória de existência de relação jurídica cumulada com cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. 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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.
Precedente em Repercussão Geral no STF (Tema 492).
6. Agravo interno no recurso especial não provido.

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 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de agosto de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1982075 - SP (2022/0017899-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA
ADVOGADO : DAVI ELIAS CORREIA - SP349240
AGRAVADO : LIA RAQUEL SILVA FAGUNDES
ADVOGADO : MARCELO TORSO - SP136747

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA CUMULADA COM COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FILIAÇÃO DO PROPRIETÁRIO À ASSOCIAÇÃO. INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA. APLICAÇÃO DO TEMA 492 DO STF.

1. Ação declaratória de existência de relação jurídica cumulada com cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. 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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.
Precedente em Repercussão Geral no STF (Tema 492).
6. Agravo interno no recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa parte, negou-lhe provimento, pelos seguintes fundamentos: incidência das Súmulas 211/STJ e 284/STF; falta de cotejo analítico e similitude fática na demonstração do dissídio jurisprudencial; e aplicação do Tema 492 do STF.

Ação: declaratória de existência de relação jurídica cumulada com cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário, ajuizada pela agravante, em face de LIA RAQUEL SILVA FAGUNDES.

Sentença: julgou procedente o pedido, para declarar a inexistência de relação jurídica entre as partes referente ao vínculo associativo, reconhecendo-se, contudo, a relação obrigacional decorrente do contrato, condenando a agravada ao pagamento do valor de R\$ 12.652,85 e dos valores das contribuições vencidas no curso da demanda.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela agravada, para julgar improcedente a ação, nos termos da seguinte ementa:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - Ação de cobrança - Ausência de obrigação de pagar - Ré que não aderiu formalmente à associação - Tema 492 do STF em sistema de recurso repetitivo (RE 695911/SP) - Aplicabilidade do precedente mais recente ao caso - Exigência de lei ou de expressa anuência do adquirente para a cobrança - Obrigação que somente pode ser gerada ou da lei ou da vontade - Superveniência da Lei n. 13.465/2017, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula, para os novos adquirentes, ou adesão à associação para os antigos proprietários - Improcedência Recurso provido.

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 24, 29 e 36-A da Lei 6.766/79, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) a inconstitucionalidade da cobrança não se aplica à hipótese dos autos, porquanto a agravada, ao se tornar proprietária do imóvel situado no loteamento administrado pela agravante, aderiu aos seus termos, tornando-se associada; ii) uma vez tendo

sido o vínculo estabelecido pelo loteador em contrato padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu a agravada, é viável por parte da associação (administradora) cobrar taxas de rateio das despesas, ficando o proprietário na obrigação de pagar, sob pena de configuração de enriquecimento ilícito.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nessa parte, negou-lhe provimento.

Agravo interno: em suas razões, a agravante afirma que: i) se baseia no art. 24, conjuntamente com os arts. 29 e 36-A da Lei 6.766/79, para sustentar a adesão e consequente relação jurídica entre ela e a agravada; ii) tendo ocorrido a sucessão *intervivos*, a agravada sucedeu os transmitentes em todos os seus direitos e obrigações, não podendo furtar-se de cumprir e respeitar os compromissos assumidos pelos primeiros adquirentes, pautados em contrato (contrato padrão) e na lei (arts. 24, 29 e 36-A da Lei 6.766/79); iii) em seu recurso especial, trouxe entendimentos dos mais diversos Tribunais de Justiça, demonstrando a divergência ocorrida; iv) a agravada aderiu, por sucessão *intervivos*, todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade adquirida, tornando-se associada, inclusive efetuando por vários anos o pagamento de sua quota parte nos rateios de despesas; v) o Tema 492 do STF diz que, a partir da Lei 13.465/17, a cobrança é permitida daqueles possuidores de lotes que já tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento, ante a incidência das Súmulas 211/STJ e 284/STF; a falta de cotejo analítico e similitude fática na demonstração do dissídio jurisprudencial; e a aplicação do Tema 492 do STF.

Julgamento: CPC/15.

1. Da fundamentação deficiente

No que tange à fundamentação deficiente, a agravante não indicou, de forma clara, precisa e consistente, em que consistiu a pretensa ofensa ao art. 24 da Lei 6.766/79. Limitou-se a sustentar que, tendo ocorrido a sucessão *intervivos*, a agravada sucedeu os transmitentes em todos os seus direitos e obrigações, não podendo furtar-se de cumprir e respeitar os compromissos assumidos pelos primeiros adquirentes, pautados em contrato (contrato padrão) e na lei. Inafastável, pois, a incidência da Súmula 284/STF.

2. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 24 e 29 da Lei 6.766/79 não foram objeto de expresso prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Saliente-se, outrossim, que a agravante ao menos deveria ter alegado a violação do art. 1.022 do CPC/15 se entendesse que os referidos dispositivos legais deveriam ter sido enfrentados pelo Tribunal de origem.

De acordo com o art. 1.025 do CPC/15, consideram-se incluídos no acórdão de inadmissão ou rejeição os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, apenas no caso de o tribunal superior considerar existente erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que não ocorreu neste processo.

3. Da divergência jurisprudencial

Com relação ao dissídio jurisprudencial, não pode ser tido como demonstrado da forma devida, pois, para sua caracterização, não basta a transcrição de ementas e trechos dos acórdãos paradigmas. Também é necessário que se aponte e explicita por que os casos são semelhantes e qual é a proximidade fática entre os julgados comparados, de forma consistente, o que não foi realizado

na hipótese dos autos.

4. Da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário

O TJ/SP concluiu que: i) na hipótese, a agravada adquiriu o lote em maio de 2007; ii) embora já houvesse registro do contrato padrão do loteamento na matrícula individualizada do imóvel, a publicidade da existência da associação no Registro de Imóveis vincula apenas os adquirentes de imóveis a partir da existência de lei impondo a obrigação de arcar com a cotização, conforme julgamento com efeito vinculante proferido pelo STF; aos que já eram proprietários anteriormente à edição da lei, prevalece a livre associação; iii) a Lei 13.465/17 foi publicada em setembro de 2017 e não há nos autos notícia sobre a existência de anterior lei municipal impondo a cotização de proprietários de imóveis situados em loteamentos administrados por associação de moradores e nem há comprovação de associação formal da agravada à associação; iv) ainda assim, em 10/12/2012, a agravada entregou correspondência na sede da associação agravante requerendo sua "desassociação" e a planilha de cálculo aponta a cobrança de mensalidades vencidas a partir de março de 2013; v) forçoso reconhecer a inexistência de obrigação da agravada em contribuir com as mensalidades objeto da presente ação de cobrança.

De fato, a conclusão do Tribunal de origem está de acordo com a orientação do STF, firmada em julgamento na sistemática da repercussão geral, no sentido 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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido

registrado no competente registro de imóveis.

Ademais, a título de reforço argumentativo, ressalta-se que rever as conclusões do acórdão recorrido exigiria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo óbice da Súmula 7/STJ.

Assim, a decisão monocrática não merece reforma, mantendo-se o não provimento do recurso especial.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AgInt no REsp 1.982.075 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0017899-2

Número de Origem:

10019130620188260281 1982075 202200178992 982075

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA

ADVOGADO : DAVI ELIAS CORREIA - SP349240

RECORRIDO : LIA RAQUEL SILVA FAGUNDES

ADVOGADO : MARCELO TORSO - SP136747

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA

ADVOGADO : DAVI ELIAS CORREIA - SP349240

AGRAVADO : LIA RAQUEL SILVA FAGUNDES

ADVOGADO : MARCELO TORSO - SP136747

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 09 de agosto de 2022