



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2021499 - SP (2022/0261108-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ASSOCIACAO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS
ADVOGADOS : JANICE HELENA FERRERI - SP069011
SABRINA ZAMANA DOS SANTOS - SP262465
AGRAVADO : LOURIVAL RODRIGUES ALVES
ADVOGADO : SILVANEIDE RODRIGUES ALVES - SP205652

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. TEMA 882/STJ. APLICABILIDADE AOS LOTEAMENTOS INSTITUÍDOS NA FORMA DA LEI Nº 6.766/79. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ARTS. 141 E 492 DO CPC. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO INDISPENSÁVEL. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXISTÊNCIA DE CONTRATO PADRÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEMONSTRAÇÃO DA ANUÊNCIA COM A COBRANÇA OU ADESÃO ASSOCIATIVA. INEXISTÊNCIA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTE.

1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é inviável o conhecimento da matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, constituindo indevida inovação recursal, ante a configuração da preclusão consumativa.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto a temas suscitados no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento. Ademais, mesmo as questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

3. Rever as conclusões do Tribunal de origem a respeito da inexistência de contrato padrão ou de previsão no contrato de compra e venda depositado no registro imobiliário de menção acerca da existência da associação autora ou de eventual obrigação do compromissário comprador de a ela se associar demandaria o reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente.

AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, 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 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de março de 2023.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2021499 - SP (2022/0261108-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ASSOCIACAO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS
ADVOGADOS : JANICE HELENA FERRERI - SP069011
SABRINA ZAMANA DOS SANTOS - SP262465
AGRAVADO : LOURIVAL RODRIGUES ALVES
ADVOGADO : SILVANEIDE RODRIGUES ALVES - SP205652

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. TEMA 882/STJ. APLICABILIDADE AOS LOTEAMENTOS INSTITUÍDOS NA FORMA DA LEI Nº 6.766/79. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ARTS. 141 E 492 DO CPC. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO INDISPENSÁVEL. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXISTÊNCIA DE CONTRATO PADRÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEMONSTRAÇÃO DA ANUÊNCIA COM A COBRANÇA OU ADESÃO ASSOCIATIVA. INEXISTÊNCIA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTE.

1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é inviável o conhecimento da matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, constituindo indevida inovação recursal, ante a configuração da preclusão consumativa.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto a temas suscitados no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento. Ademais, mesmo as questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

3. Rever as conclusões do Tribunal de origem a respeito da inexistência de contrato padrão ou de previsão no contrato de compra e venda depositado no registro imobiliário de menção acerca da existência da associação autora ou de eventual obrigação do compromissário comprador de a ela se associar demandaria o reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente.

AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS contra decisão monocrática assim ementada (e-STJ, fl. 582):

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. ART. 1.022 DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SEQUER OPOSTOS. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME, SOB PENA DE USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO STF. ARTS. 141 E 492 DO CPC. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO INDISPENSÁVEL. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXISTÊNCIA DE CONTRATO PADRÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEMONSTRAÇÃO DA ANUÊNCIA COM A COBRANÇA OU ADESÃO ASSOCIATIVA. INEXISTÊNCIA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTE.

RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Em suas razões, a agravante sustenta que o agravado não nega ter recebido os

serviços prestados pela associação, fato incontroverso nos autos, o que o impede de se eximir de pagar pela taxa correspondente.

Argumenta que a tese firmada no julgamento do Tema 882/STJ não se aplica aos loteamentos fechados instituídos na forma da Lei nº 6.766/79, sendo, nessa hipótese, legítima a cobrança do rateio das despesas de manutenção do loteamento.

Afirma que prequestionou as matérias em sede de contrarrazões à apelação e que o Tribunal deixou de apreciar o contrato particular de compra e venda devidamente registrado no cartório de imóveis, que comprova a adesão do agravado à associação.

Assevera que, caso existam dúvidas sobre a existência de contrato padrão devidamente registrado, os autos deveriam ser remetidos ao Tribunal de origem, para que houvesse a devida apreciação das provas, como decidido em julgado proferido por esta Corte.

Requer, ao final, o provimento do agravo, com o provimento do seu recurso especial.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 547).

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, o recurso merece ser parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

Inicialmente, verifico que não foi suscitada nas razões do recurso especial de fls. 259/288 (e-STJ) a tese da agravante de que a orientação firmada no julgamento do Tema 882/STJ não se aplica aos loteamentos fechados instituídos na forma da Lei nº 6.766/79.

Realmente, no citado recurso especial, a ora agravante se limitou a sustentar, quanto ao tema devolvido à apreciação do colegiado pelo presente agravo interno, que *"os recorridos estão obrigados a contribuir com as taxas de despesas e manutenção dos serviços comuns realizados pela recorrente no loteamento, ainda que não fosse associada"* (e-STJ, fl. 280) e que, se *"o recorrido concordou livremente em adquirir o imóvel sub judice se sujeitando às normas constantes do Contrato de Compra e Venda Padrão do loteamento, não pode, agora, por motivos de mera conveniência, alegar a sua invalidade jurídica"* (e-STJ, fl. 287).

Assim, referida tese configura indevida inovação recursal, o que impede o conhecimento do agravo interno em relação a essa matéria, em razão da ocorrência de preclusão consumativa. A propósito: AgInt no REsp n. 2.017.311/PB, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022, AgInt no AREsp n. 2.140.156/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022.

Quanto ao mais, em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos a decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Passo, de todo modo, ao exame do presente agravo interno, na parte em que pode ser conhecido.

Inicialmente, verifico que, ao contrário do afirmado pelo agravante, não foi prequestionada a apontada violação aos arts. 141 e 492 do CPC, pois o tribunal de origem não apreciou a alegação de ocorrência de decisão fora dos limites da lide e, a respeito do ponto, o recorrente sequer opôs embargos de declaração, visando sanar suposta omissão quanto à questão.

A matéria carece, portanto, do indispensável prequestionamento, o que atrai a incidência da Súmula 282/STF, impedindo o conhecimento do recurso, mesmo que se trate de matéria de ordem pública. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.862.503/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022; AgInt no AREsp n. 2.069.337/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.

Ademais, como consignado na decisão agravada, tendo o Tribunal de origem examinado a questão relativa à licitude da cobrança da taxa para manutenção das despesas do loteamento junto aos moradores à luz dos elementos fáticos do processo, consignando que *"tanto na certidão de matrícula do imóvel quanto no instrumento particular de fls. 38/39 não há menção acerca da existência da associação autora nem tampouco de eventual obrigação do compromissário comprador a ela se associar"* (e-STJ, fl. 254, g.n.), rever essas conclusões do acórdão recorrido, para que prevalecesse a tese da recorrente de que há contrato padrão ou de que, no contrato de compra e venda depositado no registro imobiliário, existe menção acerca da existência da associação autora ou de eventual obrigação do compromissário comprador de a ela se associar, exigiria o reexame dos fatos e provas dos autos, procedimento vedado pela Súmula 7/STJ.

Quanto ao mérito, portanto, nos termos da jurisprudência desta Corte, antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, *"a anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento"* (REsp n. 1.991.508/SP, Rel. Ministra NANCY

ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022).

Dessa forma, não havendo provas de que o recorrido é associado ou de que teria anuído expressamente com o encargo, é indevida a exigibilidade do pagamento das despesas de manutenção do loteamento, não merecendo reforma o acórdão recorrido no ponto.

Ante o exposto, conheço parcialmente e, nessa extensão, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.021.499 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0261108-4

Número de Origem:
10083344420168260099

Sessão Virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

ADVOGADOS : JANICE HELENA FERRERI - SP069011

SABRINA ZAMANA DOS SANTOS - SP262465

RECORRIDO : LOURIVAL RODRIGUES ALVES

ADVOGADO : SILVANEIDE RODRIGUES ALVES - SP205652

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

ADVOGADOS : JANICE HELENA FERRERI - SP069011

SABRINA ZAMANA DOS SANTOS - SP262465

AGRAVADO : LOURIVAL RODRIGUES ALVES

ADVOGADO : SILVANEIDE RODRIGUES ALVES - SP205652

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de março de 2023