



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2057798 - SP (2023/0077484-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARIA ENEDINA DE AGUIAR MEIRA
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO TOP VILLE BRASIL - APTVB
ADVOGADOS : RICARDO VRENA - SP313379
EDUARDO RODRIGO DE PAULA - SP456753

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. TAXA PREVISTA EM CONTRATO. ANUÊNCIA EXPRESSA À COBRANÇA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. É legítima a cobrança, por parte de entidade associativa de moradores (proprietários), de taxa (contribuição) destinada a cobrir despesas (custos) de manutenção de imóveis (lotes, terrenos), no caso em que o encargo é previsto em contrato averbado no registro imobiliário. Precedentes.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2057798 - SP (2023/0077484-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MARIA ENEDINA DE AGUIAR MEIRA
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO TOP VILLE BRASIL - APTVB
ADVOGADOS : RICARDO VRENA - SP313379
EDUARDO RODRIGO DE PAULA - SP456753

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. TAXA PREVISTA EM CONTRATO. ANUÊNCIA EXPRESSA À COBRANÇA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. É legítima a cobrança, por parte de entidade associativa de moradores (proprietários), de taxa (contribuição) destinada a cobrir despesas (custos) de manutenção de imóveis (lotes, terrenos), no caso em que o encargo é previsto em contrato averbado no registro imobiliário. Precedentes.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

A autora agrava da decisão que negou provimento ao seu recurso especial, integrada pela decisão que rejeitou seus embargos de declaração.

Contesta a incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

É o relatório.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A fim de facilitar a compreensão das matérias suscitadas no agravo interno, apresento, resumidamente, o contexto em que elas estão inseridas.

Na origem, a autora propôs demanda visando à declaração de inexigibilidade de taxas de manutenção, cobradas por associação de proprietários de imóveis localizados em loteamento.

A sentença acolheu o pedido inicial para declarar a inexigibilidade das

taxas.

No julgamento da apelação, o Tribunal de origem proferiu acórdão assim ementado:

APELAÇÃO ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DA ASSOCIAÇÃO RÉ ACOLHIMENTO Temas 882 do STJ e 492 do STF Distinguishing - Contribuição prevista em regular cláusula de contrato de compromisso de compra e venda Anuência à obrigação de contribuir com as despesas de manutenção do loteamento, independentemente da filiação à associação Cobrança devida Sentença reformada DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Rejeitaram-se os embargos de declaração opostos a esse acórdão.

Na sequência, a autora interpôs recurso especial alegando que o acórdão recorrido contrariou os artigos 926 e 927 da Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil - CPC/2015); os artigos 53 e 111 da Lei 10.406/2002 (Código Civil - CC/2002); e o artigo 12 da Lei 4.591/1964 porque ignorou que (i) os imóveis foram adquiridos antes da criação (existência) da entidade associativa e antes da Lei 13.465/2017; (ii) a autora não se filiou à entidade referida e jamais pagou parcela a título de despesa condominial; (iii) o contrato de compra e venda dos imóveis prevê que a associação à entidade é voluntária; e (iv) não cabe admitir associação tácita.

Basicamente, o agravo interno volta-se contra o reconhecimento da obrigação de pagar taxas de manutenção do loteamento, onde a autora, ora agravante, possui imóveis. Contesta-se a aplicação das Súmulas 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A respeito do assunto, depois de ler novamente as peças dos autos e de ponderar com atenção as alegações apresentadas no agravo interno, convenço-me de que a pretensão de retratação não merece acolhimento, devendo-se manter a decisão agravada tal como proferida.

Ao argumento contrário à aplicação da Súmula 83 do STJ ao caso concreto, respondo que, de acordo com a jurisprudência da Casa, é legítima a cobrança de taxa de manutenção de loteamento, dirigida a proprietário de imóvel nele situado, se tal cobrança tem fundamento em cláusula integrante do contrato de aquisição do imóvel (averbado no registro imobiliário), caso em que não se pode arguir ausência de anuência à cobrança.

Conforme anotei na decisão agravada, o STJ já reconheceu que a taxa de manutenção de loteamento, criada por entidade associativa de moradores, não obriga as pessoas não associadas nem sujeita as que não anuíram à respectiva cobrança

(Tema STJ 882). Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA -
ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES -
CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO
DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU -
IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA -
ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES -
CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO
DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU -
IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp n. 1.439.163/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

Sobre o assunto, o Supremo Tribunal Federal (STF), no julgamento do Recurso Extraordinário 695.911-SP (Relator Ministro Dias Toffoli, j. 15.12.2020), sob o regime da repercussão geral (Tema STF 492), orientou 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. [...]".

A mais recente jurisprudência do STJ assenta que a anuência à cobrança

da taxa de manutenção de loteamento pode constar, por exemplo, do contrato de aquisição (compra e venda) do imóvel, inscrito no registro imobiliário.

Com efeito, às "[...] relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 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. 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. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF. [...]". (REsp n. 1.996.197/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.). Confirmam-se também:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃOS EMBARGADO E PARADIGMA NO MESMO SENTIDO. ACÓRDÃO EMBARGADO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS DA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 168/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. No caso dos autos, a Terceira Turma reconheceu a legalidade da cobrança da taxa de manutenção, uma vez que a jurisprudência desta Corte admite a exigência realizada 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.
2. O precedente da Quarta Turma adotou posição similar, admitindo a existência de uma administradora condominial e, a partir dessa premissa, afirmando a legalidade da taxa de conservação estabelecida em contrato-padrão registrado em cartório ao qual aderiu o morador ao comprar o imóvel no referido condomínio.
3. O paradigma da Segunda Seção, firmado sob o rito dos repetitivos, afasta a cobrança de contribuição, porém, partindo de premissa diversa, reconhecendo ser inviável essa exigência em hipótese envolvendo associação de moradores de loteamento à qual o devedor não aderiu.
4. O mencionado repetitivo foi objeto de exame no acórdão embargado, tendo a Terceira Turma, expressamente, afastado eventual divergência, ao considerar que esse precedente não abordou a questão da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento decorrente do vínculo estabelecido na matrícula do imóvel.
5. Não há, portanto, decisões contraditórias tendo como substrato a

mesma situação fático-processual, o que também impede o conhecimento do presente recurso.

6. Os embargos de divergência são o recurso voltado para a uniformização de entendimento entre órgãos fracionários do STJ. Nesse sentido, tendo a jurisprudência se uniformizado no mesmo sentido do acórdão embargado, revelam-se incabíveis os embargos de divergência (Súmula n. 168/STJ).

7. "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" REsp 1.569.609/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019" (AgInt nos EDcl no REsp 1.378.292/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2020, DJe 6/5/2020).

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EREsp n. 1.783.518/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe de 26/4/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS. MELHORIAS IMPLEMENTADAS EM LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. CONTRATO- PADRÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE CONTEMPLA REFERIDA OBRIGAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Não se conhece da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC apresentada de forma genérica, sem indicação precisa dos pontos omissos nem demonstração analítica dos motivos pelos quais o enfrentamento desses pontos seria relevante para o completo julgamento da causa. Incidência, por extensão, da Súmula n.º 284 do STF.

3. 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. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.923.444/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

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, DJe de 29/6/2022.)

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, DJe de 13/5/2022.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. NÃO ASSOCIADO E AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1. Ação de cobrança ajuizada em 14/01/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 16/08/2021 e concluso ao gabinete em 12/04/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.

3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 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. 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. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF.

4. Na espécie, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Embora o Tribunal de origem tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos, alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo. Portanto, a cobrança das despesas de manutenção é

indevida.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.991.508/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe de 12/8/2022.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE N. 695.911/SP (TEMA 492/STF). DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DOS AUTOS. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.

1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser "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".

2. Todavia, o caso concreto possui peculiaridades fáticas que justificam a distinção, sobretudo porque a autora é uma sociedade empresária prestadora de serviços de administração de loteamento e não uma associação de moradores. Ademais, a causa de pedir da exordial está fundada no descumprimento de contrato padrão firmado pelas partes e levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

3. Juízo de retratação não exercido. Acórdão recorrido mantido.

(REsp n. 1.294.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 12/8/2022.)

No caso, o acórdão recorrido assinala a existência de cláusula contratual prevendo a cobrança de contribuição (taxa) destinada a cobrir as despesas de manutenção do loteamento (com acesso controlado). Veja-se:

No caso dos autos, como o fato gerador da cobrança diz respeito à obrigação pactuada e prevista em regular cláusula contratual, não há que se falar em aplicação das teses firmadas nos precedentes vinculantes, que tratam das associações voluntárias de moradores.

Com efeito, constou expressamente dos contratos de compromisso de compra e venda firmados pela autora, a obrigação de contribuir com as despesas de manutenção do loteamento, independentemente de sua

filiação à associação ré:

“O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR declara ter ciência e concorda que deverá contribuir com sua cota parte com as despesas de material e pessoal necessárias para manutenção, conservação, da segurança privada com monitoramento e portaria 24 horas, ou ainda, de quaisquer outras despesas oriundas de benfeitorias e acréscimos que venham a prover e valorizar o empreendimento”

[...]

b.6) O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR se declara ciente de que, embora seja facultativa sua participação na ASSOCIAÇÃO aqui referida, fica obrigado a contribuir para o rateio das despesas respectivas, tanto por força deste contrato, quanto pela utilização direta ou indireta, efetiva ou potencial, dos serviços prestados por tal ASSOCIAÇÃO, diretamente ou por terceiro por ela contratados, nos termos dos respectivos estatutos, obrigação essa decorrente automaticamente de seu status de possuidor do imóvel aqui versado, assim como pela Lei Municipal número 1.699 de 18 abril de 2013, que versa sobre loteamento fechado”

Dessa forma, as peculiaridades do caso concreto desafiam solução diversa da adotada pelo MM. Juízo a quo, uma vez que há expressa autorização contratual para a cobrança de despesas administrativas do loteamento, independentemente da participação do proprietário na associação ou de lei estipulando a obrigação.

Como se vê, a autora, por ocasião da celebração dos contratos de compra e venda, anuiu com a cobrança da taxa de manutenção (administração) do loteamento, de modo que a cobrança se mostra legítima.

Incide, portanto, a Súmula 83 do STJ.

Assim, nesse ponto não merece prosperar o agravo interno.

Não é menos improcedente a queixa da agravante quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Consoante fiz notar na decisão agravada, a conclusão do acórdão recorrido foi obtida pelo exame da matéria fática e, também, pela análise de cláusulas contratuais, motivo pelo qual não pode ser revisada em julgamento de recurso especial. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. RESP REPETITIVO N. 1.439.163/SP. TEMA 882/STJ. ANUÊNCIA DO RECORRIDO NÃO DEMONSTRADA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. 3. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AINDA QUE SE CONSIDERE A OCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO FICTO, NOS TERMOS DO ART. 1.025 DO CPC/2015, SUA ANÁLISE ESBARRARIA NO ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência desta Casa, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi, pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2.1. Não há como subsistir a obrigação reconhecida pelo Tribunal de origem, na hipótese, haja vista a ausência de manifestação expressa do ora recorrido da intenção de associar-se à recorrente, não havendo falar, inclusive, em preponderância dos princípios da solidariedade, da função social da propriedade ou da vedação ao enriquecimento sem causa em detrimento do preceito constitucional da liberdade de associação, sob pena de se esvaziar a finalidade desta garantia constitucional, motivo pelo qual deve ser julgado improcedente o pedido. 2.2. O art. 36-A da Lei 6.766/1979, o qual foi incluído pela Lei n. 13.465/2017, não se aplica ao caso dos autos, tendo em vista que a lei nova não pode retroagir para conferir à associação embargante o direito de cobrar as pretendidas despesas decorrentes de serviços condominiais, tampouco afasta a exigência de que o recorrido seja associado ou tenha aderido ao ato que instituiu o encargo. 2.3. A existência de associação, a fim de reunir moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional, não possui o caráter de condomínio e, portanto, não possui natureza de dívida propter rem.

3. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.871.018/SP, relator Ministro Marco Aurélio

De longa data se afirma que não é possível em recurso especial promover a reforma de acórdão cuja compreensão decorre de interpretação de matéria contratual, estando ainda assentada em exame de provas.

Consoante salientado no acórdão recorrido, e confirmado na decisão agravada, há distinção relevante no caso dos autos, a qual é determinante para afastar a aplicação da tese firmada pelo STJ em julgado repetitivo (Tema 882) e da orientação emanada do STF em precedente qualificado (Tema 492). No caso, a responsabilidade da autora pelo pagamento da taxa de manutenção está embasada no próprio contrato de aquisição de propriedade loteada, sendo, nesse caso, expressa a adesão do adquirente (comprador) ao encargo instituído, isso a legitimar a cobrança ora questionada.

Em que pese a leitura diversa feita pela agravante, reafirmo que o provimento do recurso especial, não fosse pela já mencionada aplicação da Súmula 83 do STJ, esbarra no óbice previsto nas Súmulas 5 e 7 da Casa.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.057.798 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0077484-1

Número de Origem:

10017717220218260450 1001771722021826045050000 20220000485369 20220000583232

Sessão Virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA ENEDINA DE AGUIAR MEIRA

ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991

JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO TOP VILLE BRASIL -
APTVB

ADVOGADOS : RICARDO VRENA - SP313379

EDUARDO RODRIGO DE PAULA - SP456753

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA ENEDINA DE AGUIAR MEIRA

ADVOGADOS: SIMCHA SCHAUBERT - SP150991

JAQUELINE RODRIGUES NAVARRO DIAS - SP392945

AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO TOP VILLE BRASIL -
APTVB

ADVOGADOS: RICARDO VRENA - SP313379

EDUARDO RODRIGO DE PAULA - SP456753

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024