



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2063281 - SP (2023/0104365-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SONIA MARIA MURER PULINO
ADVOGADO : MARTIN FERREIRA BATISTA - SP317562
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RESIDENCIAL ITAPARK
ADVOGADO : LILIAN ISOPPO - SP160309

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. ANUÊNCIA EXPRESSA. COMPROVADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SUMULA 7/STJ. RECURSO INADMISSÍVEL.

1. Cuida-se de agravo interno que desafia decisão unipessoal que rejeitou os embargos de declaração.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
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. Precedentes.
4. Agravo interno 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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, 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, 14 de agosto de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2063281 - SP (2023/0104365-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SONIA MARIA MURER PULINO
ADVOGADO : MARTIN FERREIRA BATISTA - SP317562
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RESIDENCIAL ITAPARK
ADVOGADO : LILIAN ISOPPO - SP160309

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. ANUÊNCIA EXPRESSA. COMPROVADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SUMULA 7/STJ. RECURSO INADMISSÍVEL.

1. Cuida-se de agravo interno que desafia decisão unipessoal que rejeitou os embargos de declaração.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
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. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Ação: de cobrança, ajuizada por ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RESIDENCIAL ITAPARK, em face de SONIA MARIA MURER PULINO.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial da ação principal e julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na reconvenção.

Acórdão: deu provimento ao recurso interposto pelo agravado.

Embargos de Declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega que o acórdão recorrido diverge do entendimento firmado no Tema 882/STJ e que violou o art. 36-A da Lei nº 13.465/2017.

Decisão monocrática: negou provimento ao recurso especial, nos termos assim ementados:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. ANUÊNCIA EXPRESSA. COMPROVADA.

1. Cuida-se de ação de cobrança.
2. É pacífica a jurisprudência desta Corte Superior a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo.
3. A Terceira Turma do STJ já definiu que "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."
4. Recurso especial não provido.

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Agravo interno: aduz, em síntese, que não houve adesão expressa por parte da Agravante no momento da compra e que a Lei nº 13.465/2017 não pode alcançar um loteamento registrado em 1993.

É o relatório.

VOTO

1. O presente agravo interno se limita a replicar, ainda que de forma

mais sucinta, os mesmos argumentos desenvolvidos no recurso especial, ao invés de impugnar os fundamentos apresentados na decisão.

2. Por essa razão, reitera-se que, no entendimento da Terceira Turma do STJ:

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. (REsp n. 1.991.508/SP, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022)

3. Notadamente no que diz respeito à previsão na escritura pública de compra e venda do lote como forma de anuência, o Tribunal de origem concluiu que a agravante "adquiriu o bem sabedor da existência prévia da associação da exigência dessas taxas por esta, tanto que as obrigações constaram da matrícula, além de ter a ré, inclusive, arcado por vários anos sem oposição com as taxas cobradas, o que revela a sua anuência com as obrigações assumidas desde a aquisição do bem ". (e-STJ fls. 173)

4. Pelo exposto, repisa-se que o Tribunal de origem está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, não importando que a matrícula seja datada de antes da Lei nº 13.465/2017.

5. Ademais, alterar o entendimento do acórdão recorrido, no sentido que o dever de pagar as taxas de associação constavam na matrícula do imóvel,

exigiria o reexame de fatos e provas, o que é inviável em respeito à Súmula 7/STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.063.281 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0104365-2

Número de Origem:

10011845420208260654 1001184542020826065450000 20220000509029 20220000622054

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SONIA MARIA MURER PULINO

ADVOGADO : MARTIN FERREIRA BATISTA - SP317562

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RESIDENCIAL ITAPARK

ADVOGADO : LILIAN ISOPPO - SP160309

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SONIA MARIA MURER PULINO

ADVOGADO : MARTIN FERREIRA BATISTA - SP317562

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RESIDENCIAL ITAPARK

ADVOGADO : LILIAN ISOPPO - SP160309

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, 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, 15 de agosto de 2023

