

RECURSO ESPECIAL Nº 1.798.879 - SP (2019/0040370-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GUSTAVO CESAR FAZIO
ADVOGADOS : ALEXANDRE SOARES DA SILVEIRA - SP233134
BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA E OUTRO(S) -
SP291308
RECORRIDO : ASSOCIACAO PROP DE CHACARAS PANORAMA SITIOS
DE RECREIO
ADVOGADO : OSMAR RAMOS TOCANTINS NETO E OUTRO(S) -
SP214601

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA. DISTINÇÃO (*DISTINGUISHING*). RECURSO REPETITIVO E HIPÓTESE DOS AUTOS. OCORRÊNCIA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO EM CARTÓRIO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF

1. Ação declaratória.
2. Inaplicabilidade do precedente firmado em sede de recurso especial repetitivo (REsp 1.280.871/SP, 2ª Seção, DJe 22/05/2015), por meio da aplicação da técnica da distinção (*distinguishing*).
3. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento/associação de moradores a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em obrigações (contrato-padrão) levadas a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente. Súmula 568/STJ.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por GUSTAVO CESAR FAZIO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 14/06/2018.

Conclusão ao Gabinete em: 26/02/2019.

Ação: declaratória, ajuizada pelo recorrente, em face de ASSOCIACAO PROP DE CHACARAS PANORAMA SITIOS DE RECREIO, na qual objetiva, em síntese, a declaração judicial de inexistência de relação

jurídica entre as partes, em razão da inexistência de condomínio no loteamento denominado "Panaroma Sítios de Recreio", ou mesmo de vínculo associativo com a demandada.

Sentença: julgou procedente o pedido.

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

Associação de moradores. LOTEAMENTO FECHADO. O caso é diferente e a não incidência do tema 882, do STJ, está plenamente justificado e de acordo com a posição de ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, sobre a função da obrigação *propter rem* e como é constituída em casos de loteamento. A sentença, lavrada por ilustre Magistrado, considerou que o proprietário não associado está isento de pagar mensalidades, inclusive para despesas de serviços essenciais que não são prestados pelo Poder Público. Existência de obrigação *propter rem* (registro da restrição do loteador, em que se estabeleceu a contribuição de todos os proprietários para a manutenção dos serviços e melhorias existentes no local). Não incidência dos recursos repetitivos REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP (Tema 882). PROVIMENTO para julgar improcedente a ação declaratória de inexistência de vínculo associativo. (e-STJ, fl. 138)

Embargos de declaração: interpostos pela parte recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação à legislação federal, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta ser indevido o pagamento das taxas de manutenção, na situação em análise, em razão de o recorrente não ter aderido à associação recorrida, bem como não ter anuído com a criação das referidas taxas. Afirma, ainda, em não se entendendo pelo provimento do presente recurso, a necessidade de suspensão da presente ação até o julgamento do Tema 492 pelo Supremo Tribunal Federal.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/15.

- Do não sobrestamento dos presentes autos em razão do reconhecimento de repercussão geral

O recorrente informa que o STF reconheceu a repercussão geral da controvérsia relativa à possibilidade de cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, a despeito da recusa do proprietário em integrar a associação que gere os interesses comuns dos moradores (Tema 492/STF). Dessa forma, clama pela suspensão da presente ação até o julgamento do tema citado pela Suprema Corte.

Sem razão o recorrente, pois a jurisprudência desta Corte tem entendimento pacífico de que o reconhecimento da repercussão geral não enseja o sobrestamento de recurso especial em trâmite no STJ, tendo em vista que não há decisão do STF determinando a suspensão de todos os processos que tratam do mesmo assunto, como é a situação em análise (AgInt no REsp 1.692.185/SP, 3ª Turma, DJe 17/04/2018; AgInt no REsp 1.305.734/SP, 4ª Turma, DJe 17/04/2018).

- Da distinção entre a hipótese dos autos e a situação submetida a julgamento no âmbito do recurso repetitivo (REsp 1.280.871/SP - Tema 882)

Inicialmente, cabe frisar que a aplicação de um precedente judicial - na hipótese dos autos o recurso repetitivo REsp 1.280.871/SP (Tema 882) - apenas pode ocorrer após a aplicação da técnica da distinção (*distinguishing*), a qual se refere a um método de comparação entre a hipótese em julgamento e o precedente que se deseja a ela aplicar.

A aplicação de tese firmada em sede de recurso repetitivo a uma outra hipótese não é automática, devendo ser fruto de uma leitura dos contornos fáticos e jurídicos das situações em comparação pela qual se verifica se a hipótese em julgamento é análoga ou não ao paradigma. Dessa forma, para aplicação de um precedente, é imperioso que exista similitude fática e jurídica entre a situação em análise com o precedente que visa aplicar.

A jurisprudência deste STJ aplica a técnica da distinção

(*distinguishing*), a fim de reputar se determinada situação é análoga ou não a determinado precedente. Nesse sentido: RE nos EDcl nos EDcl no REsp 1.504.753/AL (3ª Turma, DJe 29/09/2017), REsp 1.414.391/DF (3ª Turma, DJe 17/05/2016) e AgInt no RE no AgRg nos EREsp 1.039.364/ES (Corte Especial, DJe 06/02/2018).

A hipótese dos autos refere-se à ação declaratória ajuizada por proprietário de imóvel em face de associação de moradores, cuja causa de pedir está fundada na ausência da inexistência de condomínio no loteamento denominado "Panaroma Sítios de Recreio", ou mesmo de vínculo associativo com a demandada, não obstante exista na matrícula mãe do loteamento citado disposição referente à obrigação de manutenção de alguns melhoramentos a serem custeados pelos futuros compradores, como rede de água, linha de tronco de eletricidade e bosques com reserva florestal (e-STJ, fls. 140).

Necessário salientar que a situação submetida a julgamento no bojo do recurso repetitivo REsp 1.280.871/SP (Tema 882), em razão de tratar-se de ação de cobrança ajuizada por associação de moradores, cuja causa de pedir encontra-se fundamentada em estatuto de associação civil e no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, não se reporta à hipótese dos autos.

Nota-se, portanto, a ausência de similitude entre as situações descritas, o que impossibilita a aplicação do recurso repetitivo mencionado na situação em análise.

- Da viabilidade da cobrança de taxas de manutenção com lastro em obrigações (contrato-padrão) levadas a registro (Súmula 568/STJ)

O acórdão recorrido, ao concluir pela possibilidade de se imputar a obrigação de pagamento das taxas de manutenção ao recorrente tendo em vista que a responsabilidade pelo pagamento dessas está instituída em obrigações (contrato-padrão) presentes na matrícula mãe do loteamento,

manteve consonância com a jurisprudência do STJ quanto ao tema, firmada no sentido de que é viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento/associação de moradores a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em obrigações (contrato-padrão) levadas a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente (AgInt no REsp 1.349.713/SP, 4ª Turma, DJe de 29/6/2017; REsp 1.422.859/SP, 3ª Turma, DJe de 26/11/2015, AgInt no REsp 1.755.648/SP, 3ª Turma, DJe 16/11/2018).

Além disso, o entendimento deste STJ é no sentido de que 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.

Nesse sentido, é o teor do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 140/141):

Foi demonstrado que o loteador ao projetar o loteamento “Panorama Sítios de Recreio” transferiu a obrigação de manutenção de alguns melhoramentos aos futuros compradores, como rede de água, linha de tronco de eletricidade, bosques com reserva florestal, poço semi-artesiano, portão, portaria, arruamento, entre outros, conforme as restrições que foram averbadas na matrícula do imóvel registrado sob o n.º 9796, do qual derivou o lote adquirido pelo apelado (matrícula n.º 23466, fls. 07/16).

Vejamos as restrições impostas pelo loteador:

“O projeto prevê disciplina do uso do lote, através de restrições de uso e de construção que constarão de **todos os contratos de venda dos lotes** e dos títulos definitivos de propriedade, os quais serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis e obrigação não somente os adquirentes, como também seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Com esse objetivo foram previstas as seguintes restrições:

(...)

6- Não será permitida a construção e uso de fossa “negra”, devendo, obrigatoriamente, ser construída fossa “séptica” para esgoto.

7- Constituem parte de uso comum do loteamento, havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função seja, de uso comum dos sítios e casas serem construídas e muito especialmente as seguintes: a) rede de água e respectivas derivações até o limite de cada sítio; b) linhas tronco de eletricidade; c) bosques com reserva florestal e eventuais melhoramentos públicos feitos na

área; d) poço semi-artesiano, suas máquinas e derivações; e) portão de entrada, portaria e suas instalações; f) **todos os sítios que compõem o loteamento PANORAMA SÍTIOS DE RECREIO serão servidos de água, linha de tronco de eletricidade e asfalto, instalados à expensas da VENDEDORA para uso exclusivo de seus proprietário, que se obrigam a manter esses serviços, inclusive o poço semi-artesiano, às suas expensas e conservá-los sempre em bom estado e perfeito funcionamento, sendo certo que essas despesas de manutenção, inclusive as dos bosques e áreas comuns serão rateadas na proporção das áreas de cada COMPRADOR;** g) a administração do loteamento PANORAMA SÍTIOS DE RECREIO, nos 03 (três) primeiros anos, a partir da presente data, será feita pela VENDEDORA, a qual receberá para tal, de cada possuidor de sítio, uma taxa mensal de 20% (vinte por cento) do maior salário mínimo vigente no país. Findo este prazo, será eleita, em Assembleia a ser convocada, uma Comissão formada por 03 (três) proprietários, aos quais caberá a administração do loteamento. Ribeirão Preto, 04 de dezembro de 1979.” (fls. 28/29). (grifo nosso)

Logo, o acórdão recorrido não merece reforma, com fundamento na Súmula 568/STJ.

- Da fundamentação deficiente

Constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto à alegada violação da legislação federal, o recorrente não aduz violação a qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGOU PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ.

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 03 de abril de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

