RE nos EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.711.721 - SP (2017/0301970-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA**
RECORRENTE	:	SILVIA DE SOUZA E SILVA MARTINELLI
RECORRENTE	:	RICARDO DE SOUZA MARTINELLI
RECORRENTE	:	PEDRO RAFAEL BENASSI MARTINELLI
ADVOGADO	:	ALEXANDRE LUÍS MENDONÇA ROLLO E OUTRO(S) - SP128014
RECORRIDO	:	ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADO	:	CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354

EMENTA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO CIVIL. INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. **TEMA 492/STF.** RECURSO EXTRAORDINÁRIO SOBRESTADO.

DECISÃO

Trata-se de recurso extraordinário interposto por SÍLVIA DE SOUZA E SILVA MARTINELLI e OUTROS, com fundamento no art. 102, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão da Quarta Turma deste Superior Tribunal de Justiça, assim ementado (fl. 1.134):

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. TAXAS DE MANUTENÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONDIÇÃO RESOLUTIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO IMPROVIDO.
>
> 1. "*É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita 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 (REsp n. 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015)*" (AgInt nos EDcl no REsp 1.294.454/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 07/03/2017).
>
> 2. A ocorrência de condição resolutiva eventualmente prevista em contrato não foi examinada pelo Tribunal *a quo*, e não foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, o que impede o conhecimento da questão em razão da ausência do necessário prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF).

> 3. Agravo interno não provido.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 1.150/1.155).

Nas razões de seu recurso extraordinário (fls. 1.159/1.171), a parte recorrente alega a existência de repercussão geral da questão tratada e que o acórdão recorrido violou o artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, alegando, para tanto, que não pode ser compelida ao pagamento de taxa de manutenção cuja cobrança não anuiu.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.183/1.201.

O presente recurso extraordinário não foi admitido, com fundamento no art. 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, conforme ementa abaixo (fl. 1.204):

> RECURSO EXTRAORDINÁRIO. MATÉRIA NÃO APRECIADA NO ACÓRDÃO RECORRIDO, NEM SUSCITADA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO NÃO ADMITIDO.

Interposto agravo em recurso extraordinário, determinou-se, à fl. 1.231, o encaminhamento dos autos ao Supremo Tribunal Federal.

O eminente Ministro Dias Toffoli, no exercício da Presidência do Supremo Tribunal Federal, determinou a devolução dos autos ao Superior Tribunal de Justiça, para que se observasse o disposto no artigo 1.030, inciso III, do Código de Processo Civil, tendo em vista que o assunto tratado no recurso extraordinário corresponde ao Tema 492/STF da sistemática da repercussão geral, cujo paradigma é o Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, pendente de julgamento pelo plenário daquela Suprema Corte.

É o relatório.

O recurso deve ser sobrestado.

O Supremo Tribunal Federal reconheceu a repercussão geral da matéria relativa à "cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado" no Agravo de Instrumento nº 745.831/SP, processo paradigma posteriormente substituído pelo Recurso Extraordinário nº 695.911/SP (Tema 492/STF), ambos de relatoria do Ministro Dias Toffoli. O reconhecimento da repercussão geral, se deu em acórdão assim ementado:

> DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇAO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA PASSÍVEL DE REPETIÇÃO EM INÚMEROS PROCESSOS, A REPERCUTIR NA ESFERA DE INTERESSE DE MILHARES DE PESSOAS. PRESENÇA DE REPERCUSSÃO GERAL.
>
> (AI 745.831 RG, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, julgado em 20/10/2011, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-226 DIVULG 28-11-2011 PUBLIC 29-11-2011)

E, estando ainda o mérito do aludido Recurso Extraordinário pendente de

julgamento perante o Excelso Pretório, impõe-se o sobrestamento deste recurso.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 1.030, inciso III, do Código de Processo Civil, **determino o sobrestamento deste recurso extraordinário até a publicação da decisão de mérito a ser proferida pelo Supremo Tribunal Federal a respeito do Tema 492/STF.**

Publique-se.

Intime-se.

Brasília, 10 de abril de 2019.

Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA
Vice-Presidente