

RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.778 - SP (2019/0036970-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : ADALBERTO DIAS
RECORRENTE : DANÚBIA SOFIA DANTAS PEREIRA DIAS
RECORRENTE : ALEX SANDRO DIAS
ADVOGADOS : JEAN CARLOS PINTO - SP207073
ÍTALO BRUNO DE ÁVILA E OUTRO(S) - SP254986
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE ADQUIRENTES DE LOTES DO
LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA RESERVA NOVA
CANTAREIRA
ADVOGADO : FÁBIO ROBERTO MOREIRA - SP187513

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL E DE SÚMULA. DESCABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO EM CARTÓRIO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação declaratória de inexistência de relação jurídica c/c obrigação de fazer e não fazer, fundada na indevida cobrança de contribuição por serviços de administração de loteamento.
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
8. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
9. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
10. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela 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. Precedentes. Ante o entendimento do tema nas Turmas de Direito Privado, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.
11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por ALEX SANDRO DIAS e OUTROS, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 07/05/2018.

Concluso ao gabinete em: 20/05/2019.

Ação: declaratória de inexistência de relação jurídica c/c obrigação de fazer e não fazer, ajuizada pelos recorrentes, em face de ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA, em virtude de indevida cobrança de contribuição por serviços de administração do loteamento em que situados os imóveis dos demandantes.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: *a)* declarar a inexistência de relação jurídica entre as partes; *b)* impossibilitar que a recorrida cobre mensalidades, contribuições, participações, rateios ou taxas condominiais de administração, manutenção e conservação; *c)* determinar que a recorrida se abstenha de embaraçar o direito de propriedade dos recorrentes ou de seus sucessores (inter vivos ou causa mortis), submetendo-os a exigências aos seus prepostos, representantes ou visitantes; *d)* determinar que os recorrentes possam construir dentro de seu lote de acordo com os padrões legais, sem seres obrigados

a submeter a sua planta à aprovação da recorrida e, em caso de venda do lote, possam informar que os seus sucessores e adquirentes estarão dispensados de apresentar carta de quitação dos débitos associativos, tudo sob pena de multa diária de R\$500,00 por dia.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela recorrida e julgou prejudicada a apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA ASSOCIAÇÃO- RÉ. APELAÇÃO PROVIDA. RECURSO DOS AUTORES E APELADOS PREJUDICADO.

1. A sentença acolheu o pedido de moradores em loteamento da desobriga-los no pagamento das taxas de manutenção cobrados por associação de moradores (ré), bem como determinado à esta que se abstenha de efetuar qualquer exigência para os atuais moradores e eventuais sucessores, de qualquer natureza.

2. Existência de previsão contratual, estipulada pelo loteador e constante na matrícula do imóvel, da associação de moradores e obrigação de contribuição das taxas de manutenção. Precedentes do TJSP e STJ.

3. Recurso adesivo dos autores limitada a pretensão de majoração da verba honorária.

4. Provimento da apelação da associação-ré mantido em julgamento estendido, considerando-se prejudicado o recurso adesivo dos autores, para julgar improcedente a ação, com inversão da sucumbência.

5. Apelação da ré provida e recurso dos autores prejudicado.

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 5º, II e XX, e 145, da CF/88, dos arts. 1022, II, do CPC/15, do art. 53 do CC/02, do art. 1º do CTN, do art. 167, II, item 5, e 246, da Lei nº 6.015/1973, dos arts. 1º e 9º, da Lei 4.591/64, dos arts. 4º, 5º, I, e 22, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766/79, bem como dissídio jurisprudencial.

Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que não seria obrigado a associar-se, que não haveria previsão na matrícula do imóvel de que

deveriam se submeter à associação e que não estaria obrigado a consultar a matrícula mãe.

Aduz que as áreas comuns constituem patrimônio da prefeitura e que na área do lote não poderia ser constituído condomínio, mas apenas loteamento, nos termos da Lei 6.766/79.

Decisão de admissibilidade: o recurso especial foi admitido pelo TJ/SP.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

- Julgamento: CPC/15

- Da violação de dispositivo constitucional ou de súmula

A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula, de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

- Da violação do 1.022 do CPC/15

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da viabilidade da cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie (e-STJ fls. 408/4011), de maneira que os embargos de declaração opostos pelo recorrente de fato não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do

tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelo recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 53 do CC/02, o art. 1º do CTN, os arts. 1º e 9º, da Lei 4.591/64, e os arts. 4º, 5º, I, e 22, §§1º e 2º, da Lei 6.766/79, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto à violação do art. 53 do CC/02, do art. 1º do CTN, do art. 167, II, item 5, e 246, da Lei 6.015/1973, dos arts. 1º e 9º, da Lei 4.591/64, dos arts. 4º, 5º, I, e 22, §§1º e 2º, da Lei 6.766/79, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

O recorrente não impugnou o fundamento utilizado pelo TJ/SP para concluir que é viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie (e-STJ, fl. 410). Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à possibilidade de cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie (e-STJ, fls. 408/411), exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Ademais, a ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente, qual seja, violação do art. 53 do CC/02, do art. 1º do CTN, do art. 167, II, item 5, e 246, da Lei 6.015/1973, dos arts. 1º e 9º, da Lei 4.591/64, dos arts. 4º, 5º, I, e 22, §§1º e 2º, da Lei 6.766/79, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgRg no REsp 909.113/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 02/05/2011 e AgRg no Ag 781.322/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias, DJe 24/11/2008.

- Da viabilidade da cobrança de taxas de manutenção pela administradora de loteamento (Súmula 568/STJ)

Ainda que assim não fosse, o acórdão recorrido, ao concluir pela possibilidade de se imputar a obrigação de pagamento das taxas de manutenção aos recorrentes, tendo em vista o estabelecimento do vínculo pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente (e-STJ, fls. 408/410), 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 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. Nesse sentido: AgInt no REsp 1658538/SP, 3ª Turma, DJe de 30/08/2019; AgInt no REsp 1705764/SP, 4ª Turma, DJe de 20/05/2019; AgInt no REsp 1.349.713/SP, 4ª Turma, DJe de 29/6/2017; e REsp 1.422.859/SP, 3ª Turma, DJe de 26/11/2015.

Logo, o acórdão recorrido não merece reforma, com fundamento na

Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/15, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

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

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 26 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora