

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.822 - SP (2019/0292149-9)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **ASSOC DOS PROFISSIONAIS LIB.UNIV.DO BRASIL-APLUB**  
**ADVOGADOS** : **ALINE RAMOS RIBEIRO - DF027030**  
MARCELO GUSTAVO HAUSCHILD - RS086745  
MAURO LUCIANO HAUSCHILD - DF041507  
LUDMILA CRISTINA SANTANA - DF048404  
PRISCILLA DINECK DA SILVA - RS105933  
DANIELA SETIM REZNER - RS097273  
LUANA PIANI BEN - RS102248  
LETÍCIA GREFF - RS095234  
**RECORRIDO** : **SASIT ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO SITIO TAGUAIBA**  
**ADVOGADOS** : **THIAGO AUGUSTO MONTEIRO PEREIRA - SP227846**  
DANIEL SACHS SILVA - SP320647

**EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento fechado.
2. Não ocorre 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.
3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por ASSOC DOS PROFISSIONAIS LIB.UNIV.DO BRASIL-APLUB, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em: 09/04/2019.**

**Concluso ao gabinete em: 03/10/2019.**

**Ação:** de cobrança de taxas de manutenção de loteamento fechado, ajuizada por SASIT ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO SITIO TAGUAIBA em face da recorrente.

**Sentença:** julgou procedente o pedido, para condenar a recorrente ao pagamento do valor principal das taxas associativas referentes aos meses apontados na inicial, além das parcelas que se vencerem no curso da demanda.

**Acórdão:** negou provimento à apelação interposta pela recorrente e, de ofício, declarou a prescrição de parte do débito reclamado pela recorrida, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 1.902):

"LOTEAMENTO FECHADO - TAXAS DE CONSERVAÇÃO - Mensalidades vencidas de fevereiro/2008 a maio/2017 - Ação ajuizada em maio/2017 - Prescrição reconhecida de ofício, com relação às taxas vencidas de fevereiro/2008 a abril/2014 - Art. 206, § 3º, IV, Código Civil - Precedentes jurisprudenciais - Entendimento firmado pelo c. STJ no Recurso Repetitivo, que não conduz, obrigatoriamente, à improcedência do pedido de cobrança - Necessária a análise das circunstâncias do caso concreto, para concluir-se pela obrigatoriedade ou não do pagamento das taxas mensais - Ré apelante que era proprietária de vários lotes, tendo comercializado apenas alguns deles, conforme instrumento contratual juntado com a defesa - Lote sub judice não incluído na venda - Na oportunidade de especificar provas, requereu a prova oral, bem como que a Associação autora comprove que o lote não foi vendido - Impossibilidade de produção de prova negativa, sendo da ré a comprovação, por documento, de que comercializou o referido lote e quem é o responsável pelo pagamento dos serviços prestados pela autora - Ausência de prova nesse sentido - Alegação da ré, sem prova, de que a autora firmou Termo de Ajustamento de Conduta sobre questões ambientais - Instrumento que não tem o condão de afastar o dever da ré de contribuir com a prestação dos serviços - Pedido da ré de suspensão da ação, em razão da intervenção da SUSEP - Descabimento, pois no caso é inaplicável a Lei nº 6.024/74, já que a suspensão das ações não é aplicada durante a fase de conhecimento ou naquelas que demandam quantia ilíquida - Sentença mantida no tocante à condenação da ré nas taxas de conservação e manutenção, excluídas as afetadas pela prescrição, ora reconhecida de ofício - RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO".

**Embargos de declaração:** opostos pela recorrente, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 330, II, e 1.022 do CPC/15, 481, 493 e 502 do CC/02. Pleiteia a suspensão do processo, ante a afetação dos REsp's n. 1.656.161/RS e 1.663.130/RS para julgamento na sistemática dos recursos especiais repetitivos. Aduz ser parte ilegítima, ante a venda do imóvel a terceiro, mediante instrumento particular. Aponta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, sustenta que a ausência do registro em cartório não retira a validade do contrato de compra e venda realizado com terceiro, que deve arcar com as taxas pleiteadas, eis que já ocorreu a tradição.

**RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.**

**- Julgamento:** aplicação do CPC/2015.

**- Da desnecessidade de suspensão do processo**

A afetação dos REsp's n. 1.656.161/RS e 1.663.130/RS para julgamento na sistemática dos recursos especiais repetitivos, com ordem de suspensão nacional, não alcança o presente processo, eis que o tema afetado diz com o reajuste de benefícios de previdência complementar operados por entidades abertas, o que é totalmente estranho à controvérsia posta nos autos.

**- Da violação do art. 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 legitimidade passiva da ora recorrente e da sua responsabilidade pelo pagamento das taxas pleiteadas nos autos, de maneira

que os embargos de declaração opostos com vistas ao revolvimento do tema, 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/15.

**- Da existência de fundamento não impugnado**

O Tribunal de origem assim se manifestou acerca da legitimidade passiva da recorrente e da sua responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas:

"Em terceiro lugar, não há que se falar em ilegitimidade passiva.

A ré insiste que o Lote 07, da Quadra 16, foi objeto de compra e venda com a empresa 'Reserva Mata Atlântica'. Porém, o único documento que apresenta com a contestação, não corrobora tal alegação.

**Veja-se que o item II.1 do 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra' copiado a fls. 1794/1801, identifica sete lotes da Quadra 16, dentre eles o Lote 07.**

**Por sua vez, o item III é expresso ao estabelecer que, “por opção exclusiva desta (COMPRADORA), se obriga adquirir tão somente cinco (5) lotes por ela escolhidos entre os sete (7) lotes antes declinados...” (fl. 1795).**

**E o que se constata da Escritura Pública de Venda e Compra de fls. 1802/1808, é que o Lote 07 não está entre os lotes escolhidos pela compradora.** Ora, se houve “inércia das partes” (sic) com relação à lavratura da escritura desse Lote, esse fato não atinge a Associação autora, cabendo à ré - como bem ressaltou o MM. Juiz - valer-se de ação regressiva em face do atual possuidor do bem, que, diga-se de passagem, sequer indicou nos autos.

**Sendo assim, sem a prova da comercialização do Lote sub judice e de quem seja efetivamente o responsável pelo pagamento das taxas de manutenção, permanece a ré APLUB como devedora pelos serviços prestados pela autora, sendo parte legítima para responder pela cobrança ora reclamada, até porque consta como titular de domínio na matrícula imobiliária (e-STJ fls. 1.904/1.905, grifos nosso).**

Contudo, nas razões do recurso especial, a recorrente não impugnou, de maneira específica, o referido fundamento, razão pela qual deve ser mantido o acórdão recorrido. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 283/STF.

**- Do reexame de fatos e provas**

Ademais, assim decidida a questão, eventual alteração do acórdão recorrido, no sentido de se afastar a legitimidade passiva da recorrente, exigiria o reexame de fatos e provas, o que, todavia, é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

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

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 1.830) para 13%.

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

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora