

RECURSO ESPECIAL Nº 1.865.552 - SP (2020/0055484-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : GIOWANDER BAUMGARTNER
RECORRENTE : LIVIA WOLFENSBERGER BAUMGARTNER
ADVOGADO : LEANDRO LUIZ MANTOVANI - SP301130
RECORRIDO : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS DO RESIDENCIAL REAL PARK SUMARE
ADVOGADOS : TALITA DE FÁTIMA RIBEIRO GHIZO - SP277549
TANELI APARECIDA DOS SANTOS SILVA - SP355897

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por GIOWANDER BAUMGARTNER E OUTRO, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

AÇÃO COBRANÇA. Taxa de associação. Inconformismo em relação ao decreto de procedência. Não acolhimento. Matéria em questão apreciada por ocasião do julgamento de recursos repetitivos pelo C. STJ. Pagamento que só obriga os associados e os que a ela aderiram. Requerentes adquiriram o imóvel em data posterior à constituição da associação, cuja existência estava prevista expressamente no instrumento de venda e compra. Plena ciência e anuência dos compradores. Dever de arcar com o rateio das despesas decorrentes dos serviços prestados. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Nas razões do recurso especial, a parte insurgente sustentou, em síntese, que o acórdão recorrido "*negou vigência ao artigo 51, e seus incisos, do Código de Defesa do Consumidor, pois 2 o considerou válida cláusula abusiva contida no contrato de Compra e Venda de Imóvel que previa a associação forçosa dos compradores à Associação Civil de Moradores*".

Em juízo prévio de admissibilidade, a Corte de origem admitiu o apelo ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Com efeito, no que diz respeito à legalidade da cobrança de taxa de associação, restou consignado no acórdão recorrido:

Portanto, em linhas gerais, a cobrança só é legítima se o proprietário for associado ou de alguma forma tiver aderido à associação, **circunstâncias estas presentes no caso dos autos.**

A aquisição do imóvel aconteceu após a criação da associação, sendo importante ressaltar que o próprio instrumento de venda e compra do imóvel firmado pelos réus fez referência expressa sobre a sua existência na cláusula 7ª (fls. 112/113), ou seja, **os compradores foram plenamente cientificados por ocasião da celebração do negócio.**

A cobrança em questão trata-se, na verdade, de exigibilidade de valores

decorrentes do rateio de despesas pelos serviços prestados (fornecimento de água, vigilância e controle de acesso, limpeza das ruas internas e coleta de lixo, entre outros), **os quais não foram recusados pelos demandantes.**

Assim, **na medida em que os requeridos aceitaram** e usufruem dos serviços a eles prestados, existente a relação jurídica entre as partes, e, portanto, plenamente lícita a cobrança da taxa associativa pela autora a partir da data da aquisição do imóvel;

inadmissível a utilização de toda a estrutura do loteamento pelos compradores sem a devida contraprestação, sobretudo porque isto oneraria os demais moradores.

Em primeiro lugar, para derruir a conclusão do acórdão recorrido de que os recorrentes anuíram com a condição de associados, seria necessário reexaminar os elementos fático-probatórios da demanda e analisar o instrumento de venda e compra do imóvel por eles firmado, o que é vedado nesta instância especial, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

De todo modo, o entendimento do Tribunal de origem não destoia da jurisprudência desta Corte.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. 1. LOTEAMENTO URBANO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. CONTRATO-PADRÃO. IMÓVEL TRANSMITIDO POR SUCESSÃO. VINCULAÇÃO OBRIGATÓRIA. SÚMULA 83/STJ. 2. AFERIÇÃO DA AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DA OBRIGAÇÃO QUE DEU ENSEJO À COBRANÇA DAS TAXAS DE MANUTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos do entendimento deste Tribunal, "por força do disposto na lei de loteamento, 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" (REsp 1.422.859/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 26/11/2015).

2. O quadro fático delineado nos autos difere-se daquele constante dos recursos repetitivos (REsp n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP), uma vez que, não obstante a autora seja associação de moradores, as despesas cobradas não decorrem de taxas por ela criadas, mas, sim, de obrigação constante em contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento fechado, sendo, com isso, exigíveis os débitos buscados na presente ação de cobrança, nos termos da cognição exarada pela Terceira Turma no REsp 1.422.859/SP.

3. A modificação da conclusão delineada no acórdão recorrido - acerca da existência de adesão, na matrícula do imóvel adquirido pelo agravante por sucessão, ao ato que instituiu o encargo oriundo do loteamento fechado - demandaria necessariamente o revolvimento dos fatos e das provas dos autos, atraindo, assim, o óbice disposto na

Superior Tribunal de Justiça

Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1755648/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

2. Do exposto, com base no art. 932 do NCPC e na Súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator