

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.518 - SP (2018/0318719-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE: [REDACTED]

ADVOGADO : ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356

RECORRIDO : [REDACTED]

ADVOGADO : NILSON GRIGOLI JUNIOR - SP130136

RECORRIDO : [REDACTED]

ADVOGADO : JAIR GOMES ROSA - SP180800

## EMENTA

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO EM REGISTRO EM CARTÓRIO.*

- 1. 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).*
- 2. Julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser cabível a cobrança de taxas de manutenção realizada 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.*
- 3. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.*

## DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por [REDACTED] com arrimo no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fl. 288):

**[REDACTED]. NÃO HÁ LOTEAMENTO FECHADO E OU CLÁUSULA COM EFICÁCIA ERGA OMNES OBRIGANDO O PROPRIETÁRIO A ADERIR A**

# Superior Tribunal de Justiça

*ASSOCIAÇÃO. RECORRENTES QUE NÃO SÃO ASSOCIADOS. TEMA REPETITIVO 882. JULGADOS DO STJ (RESP. 1.315.934; 1;336.243; ARESP. 245089 E RESP. 1.492.288) DECLARANDO INEXIGÍVEIS TAXAS DA MESMA ENTIDADE. PROVIMENTO PARA JULGAR A AÇÃO DE COBRANÇA IMPROCEDENTE.*

Consta dos autos que [REDACTED] ajuizou ação de cobrança por serviços prestados em desfavor de [REDACTED] E OUTRO objetivando o recebimento de valores relativos à

despesas de manutenção do loteamento.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar os requeridos ao pagamento das despesas com correção monetária a partir do vencimento e juros de mora na taxa legal a partir da citação inicial, bem como ao pagamento das prestações que se venceram no curso da demanda. Por fim, condenou os requeridos ao pagamento das despesas dos

honorários advocatícios fixados em 20% da condenação.

Irresignados, os demandados interpuseram recurso de apelação. O Tribunal de Justiça

do Estado de São Paulo deu provimento ao reclamo.

Opostos embargos de declaração, estes restaram rejeitados nos seguintes termos (fl. 307):

*EMBARGOS DECLARATÓRIOS REJEITADOS. INSISTÊNCIA EM REVER O QUE FOI DECIDIDO NO TEMA 882 (RECURSO REPETITIVO). VOTO CONDUTOR QUE NÃO OSTENTA OS VÍCIOS QUE ENSEJARAM MODIFICAÇÃO (ARTIGO 1.022,1, II E III, DO NCPC). REJEIÇÃO.*

Em suas razões de recurso especial, os recorrentes alegaram, preliminarmente, que o caso dos autos não se submete aos efeitos da decisão preferida no Recurso Especial n.º 1.280.871/SP. No mérito, asseveraram violação aos arts. 1º, inciso III e 11, "g" do Decreto Lei n.º 58/1937, bem como aos arts. 18, inciso VI e 26, inciso VII, da lei n.º 6.766/79, em razão da possibilidade da cobrança dos valores. Acenaram pela ocorrência de dissídio

jurisprudencial. Requereram, por fim, o provimento do recurso especial.

# Superior Tribunal de Justiça

Houve apresentação de contrarrazões às fls. 352/355.

É o relatório.

Passo a decidir.

## **1. Da distinção entre a hipótese dos autos e o julgamento proferido em sede de recurso repetitivo:**

Conforme destacado pelo próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Tema n.º 882, do Superior Tribunal de Justiça - REsp n.º 1280871/SP e REsp n.º 1439163/SP -, julgado sob o regime dos recursos repetitivos, não abordou a questão da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento em razão de vínculo estabelecido na matrícula do imóvel. Nesse contexto, passo à análise do presente reclamo sem os efeitos do regime dos recursos repetitivos.

## **2. No que concerne à cobrança da taxa de manutenção:**

A questão posta nos presentes autos, cinge-se quanto à possibilidade de cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento em razão de vínculo estabelecido em contrato padrão.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o recurso de apelação, reformou a sentença de primeiro grau sob os seguintes fundamentos (fls. 289/290):

(...)

*O thema decidendum não é novo e já foi alvo do tema 882 (recurso repetitivo do colendo STJ). Em razão de inúmeros recursos de proprietários que não aderem a movimentos associativos, foi preciso harmonizar os julgados para seguir uma diretriz capaz de conferir estabilidade jurídica.*

***Declarou o STJ que não são exigíveis as taxas de serviços eventualmente prestados por associações de moradores quando os proprietários não se filiam ou não concordam com tais cobranças e serviços.***

# Superior Tribunal de Justiça

A [REDACTED], de Indaiatuba, defende que sua particular situação merece decisão diferenciada e apesar dos louváveis esforços do Advogado que representa os interesses da entidade, não há algo discriminante a justificar excepcionalidades.

*Primeiro pela natureza da área. Não é loteamento ou condomínio fechado, mas, sim, lotes de terrenos urbanizados e que estão alinhados no sistema igual aos demais da localidade. O que existe é um padrão de entrada fiscalizado por guarita e alguns melhoramentos internos que alguns moradores aderiram por conveniência e oportunidade, sem que isso vincule os demais que não se associaram. A recorrente sempre utiliza do contrato padrão, pelo qual o primitivo comprador teria assumido compromisso de arcar com melhoramentos (fls. 49) para demonstrar que há uma obrigatoriedade contratual a ser respeitada. Não há porque os recorrentes são personagem de terceiro ciclo das rodadas de vendas e não assinaram documento algum nesse sentido. Por outro lado não há cláusula com eficácia erga omnes, sabido que as restrições impostas por loteadores (como a adesão obrigatória a associações) somente ganham o status de propter rem se estiverem inscritas ou gravadas na matrícula do imóvel (art. 1227, do CC).*

No entanto, verifica-se que o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo merece reparos. Há julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é cabível a cobrança de taxas de manutenção realizada 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.

A propósito:

**PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DISTINÇÃO (DISTINGUISHING). RECURSO REPETITIVO E HIPÓTESE DOS AUTOS. OCORRÊNCIA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO EM REGISTRO EM CARTÓRIO.**

**1 - Julgamento sob a égide do CPC/15.**

**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).**

# Superior Tribunal de Justiça

3 - *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.*

4 - *Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1696347/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 12/06/2018)*

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

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 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015).*

2. *Ausência de prequestionamento dos arts. 7º, 8º, 22, parágrafos e incisos, c/c os arts. 24 a 27 da Lei 4.591/64; art. 3º, §§ 1º e 2º do Decreto-Lei 271/67; Lei 6.766/79 e art. 39, I, da Lei 8.078/90, pois não serviram de fundamento à conclusão adotada pela eg. Corte local.*

3. *Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.349.713/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017)*

**AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO OBRIGATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.**

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*

# Superior Tribunal de Justiça

*aderiu o adquirente (REsp n. 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015).*

*2. A situação fática dos autos é distinta daquela decidida nos REspns ns. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, nos quais a Segunda Seção sedimentou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".*

*3. Agravo Interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.294.454/SP, Relatora Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 7/3/2017)*

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO.**

*1. Reconhecimento da existência de vínculo contratual a confortar a cobrança das despesas pela Administradora Jardim Acapulco.*

*2. Afastamento, na hipótese, da incidência da tese cristalizada quando do julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos, do RESP 1.439.163/SP.*

**3. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO PROVIDO PARA, REFORMANDO A DECISÃO MONOCRÁTICA, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. (EDcl no REsp n. 1.422.605/SP, de minha Relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2015, DJe 26/11/2015)**

**Ante o exposto, com base no art. 932, inciso V, do CPC/15, conheço e dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de dezembro de 2019.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator**