

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.609 - SP (2015/0284370-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FELICIO MELHEN  
RECORRENTE : PEDRO LUIZ PACHECO  
RECORRENTE : ROGERIO ROSSI  
RECORRENTE : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979  
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354  
AGRAVADO : FELICIO MELHEN  
AGRAVADO : PEDRO LUIZ PACHECO  
AGRAVADO : ROGERIO ROSSI  
AGRAVADO : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REEXAME. ART. 1040, II, CPC/2015. TEMA 492/STF. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. LOTEAMENTO. PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PREVISÃO EM CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS PELO LOTEADOR. ANUÊNCIA EXPRESSA COM A OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DISTINÇÃO COM O RE 695.911/SP.

1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.

3. O contexto delineado pelas instâncias de origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sendo certo que houve expressa autorização contratual para a cobrança das despesas administrativas e que, no ato da aquisição do imóvel, tiveram ciência de que lhes seria exigido o pagamento de uma taxa de manutenção.

4. Por estar presente, na hipótese, o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa com a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sobressai a distinção deste recurso especial com o decidido no

# *Superior Tribunal de Justiça*

RE 695.911/SP, de modo que o acórdão exarado pela Terceira Turma não conflita com o precedente da Suprema Corte.

5. Em reexame fundado no art. 1.040, II, do CPC/2015, mantém-se o acórdão da Terceira Turma, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, da TERCEIRA TURMA por unanimidade, manteve o acórdão, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 02 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.609 - SP (2015/0284370-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FELICIO MELHEN  
RECORRENTE : PEDRO LUIZ PACHECO  
RECORRENTE : ROGERIO ROSSI  
RECORRENTE : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979  
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354  
AGRAVADO : FELICIO MELHEN  
AGRAVADO : PEDRO LUIZ PACHECO  
AGRAVADO : ROGERIO ROSSI  
AGRAVADO : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por FELICIO MELHEM E OUTROS, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: declaratória de inexistência de obrigação proposta por FELICIO MELHEM E OUTROS em face de ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, em virtude da cobrança de contribuição por serviços de administração do loteamento em que situados os imóveis dos autores.

Reconvenção: ajuizada pela ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA em face de FELICIO MELHEM E OUTROS, pretendendo a cobrança das contribuições devidas pelos serviços prestados.

Sentença: julgou procedentes os pedidos deduzidos na ação para declarar inexigíveis quaisquer taxas de administração, manutenção ou

# *Superior Tribunal de Justiça*

conservação do loteamento, e julgou improcedente o pedido deduzido na reconvenção.

Acórdão: o TJ/SP, por maioria, deu parcial provimento à apelação interposta pela ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, nos termos da seguinte ementa:

DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA. LOTEAMENTO FECHADO. Cobrança de taxa de conservação. Administradora incumbida dos serviços de manutenção e fiscalização do empreendimento. Sentença de procedência.

RECONVENÇÃO. Cobrança das mensalidades vencidas e não pagas no período de julho de 2006 até a presente data. Sentença de improcedência. Data da distribuição da ação principal: 01/10/2009. Valor da causa: R\$ 10.000,00.

Apelo da ré-reconvinte alegando cerceamento de defesa; existência de relação jurídica entre as partes, haja vista que desde a constituição do loteamento restou estabelecido no contrato padrão que seriam prestados serviços conservação mediante o pagamento do rateio entre os proprietários; os autores adquirira, o imóvel tendo ciência da existência da cláusula restritiva; durante vários anos os autores pagaram a mensalidade sem qualquer oposição; os serviços foram efetivamente prestados, justificando a cobrança e a procedência da reconvenção.

Cerceamento de defesa. Ausência de fase probatória. Insubsistência. Provas existentes nos autos suficientes para prolação de julgamento. Aplicável a Teoria da Causa Madura. Não há cerceamento de defesa quando verificado que a produção de prova requerida pela parte seja desnecessária para o deslinde da demanda. Preliminar rejeitada.

Ação declaratória de inexistência de relação jurídica. No contrato-padrão, inscrito do Cartório de Registro de Imóveis, a autora na qualidade de administradora do empreendimento foi incumbida a prestar os serviços de conservação das áreas comuns do loteamento, mediante contraprestação. Tal condição estava prevista na escritura pública de compra e venda do imóvel. Autores quando da aquisição dos lotes tinham ciência de que a Ré era responsável pela prestação de diversos serviços no condomínio e que os moradores contribuíam com as despesas. Durante certo tempo, parte dos autores pagaram as mensalidades sem oposição. Legítima a cobrança das mensalidades. Ação declaratória improcedente. Reconvenção. Pretensão de cobrança de mensalidades de taxa de administração de condomínio de fato, referentes a período de setembro de 1994 a 03 de dezembro de 2009.

Prescrição: Art. 219, § 5º do Código de Processo Civil. Loteamento fechado. Superado o prazo de três anos para a pretensão vinculada a ressarcimento por enriquecimento sem causa (art. 206, § 3º, IV, do CC) - Fundamento para a ação de cobrança de taxa de associação. Prescrição da pretensão de cobrança das mensalidades vencidas antes de 18/12/06 reconhecida.

Quanto ao período posterior, a cobrança está desprovida dos documentos comprobatórios das despesas. Não demonstrado o critério utilizado para fixar o valor da mensalidade. Memória de cálculo apresentada apenas fixa o período do

débito e os consectários legais. Situação peculiar, porque a administração não foi confiada a uma associação de moradores, como usualmente ocorre, ficando a cargo da própria loteadora. Não há a figura assemelhada ao condomínio, com realização de assembleias para tomada de decisões de interesse comum. Na hipótese dos autos, a administradora só pode cobrar pro rata as despesas comprovadamente realizadas. Manutenção da sentença de improcedência da reconvenção por outros fundamentos.

Recurso provido em parte para julgar improcedente a ação declaratória de inexistência de relação jurídica, mantendo a sentença de improcedência da reconvenção, porém por fundamento diverso.

Embargos de Declaração: opostos por ambas as partes, foram rejeitados.

Embargos infringentes: opostos por FELICIO MELHEM E OUTROS, foram rejeitados, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS INFRINGENTES - DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA - ADMINISTRADORA QUE IMPLEMENTA MELHORIAS E PRESTA SERVIÇO NA ÁREA ONDE SE SITUA A PROPRIEDADE DOS RECORRENTES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE TRANSFERE À RECORRIDA OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES REFERENTES À MANUTENÇÃO DO LOCAL - CIÊNCIA DOS ADQUIRENTES, CUJA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE ABARCA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL E AS OBRIGAÇÕES A ELE INERENTES - VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS EMBARGANTES - OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Recurso especial de FELICIO MELHEM E OUTROS: apontam violação dos arts. 333, I, e 535, II, do CPC/73, dos arts. 7º, 8º, 22, 24 a 27, da Lei 4.591/64, do art. 3º do Decreto-Lei 271/67, do Decreto-Lei 6.766/79, do art. 884 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial.

A par da negativa de prestação jurisdicional, sustentam que o loteamento (Jardim Acapulco) em nada se assemelha a condomínio, não se aplicando as regras para este previstas. E, ainda que assim não o fosse, na espécie, não foram observadas as formalidades exigidas por lei para a sua administração.

Afirmam que as previsões orçamentárias e decisões devem ser aprovadas por assembleia e sua inexistência impede a cobrança dos valores

# *Superior Tribunal de Justiça*

pretendidos pelo recorrido.

Aduzem a inexistência de relação contratual entre as partes.

Alegam que a cláusula compulsória na qual se apegam a recorrida é condicional e que a “condição há muito foi implementada – poderia haver a prestação de limpeza e conservação até que os poderes públicos ingressassem e os mesmos o fizeram há décadas” (fl. 1.357, e-STJ).

Defendem que não pode ser reconhecido o enriquecimento sem causa porque o pedido contido na reconvenção teve como fundamento a cobrança por serviços prestados, bem como porque não se demonstrou o alegado locupletamento.

Pleiteiam a anulação do acórdão recorrido ou a sua reforma para que seja julgado procedente o pedido deduzido na exordial.

Decisão de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial de FELICIO MELHEM E OUTROS.

Decisão unipessoal: o recurso especial foi conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

Agravo interno: provido para reconsiderar a decisão e determinar novo julgamento do recurso especial.

Acórdão: na sessão de 07/05/2019, a Terceira Turma, à unanimidade, conheceu em parte do recurso especial de FELICIO MELHEM E OUTROS e, nessa extensão, negou-lhe provimento (DJe de 08/05/2019). Eis a ementa do acórdão:

NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. LOTEAMENTO. OBRAS E SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. CONTRATO- PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS. HIPÓTESE NÃO ACOBERTADA PELA TESE FIRMADA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. JULGAMENTO: CPC/73.

# *Superior Tribunal de Justiça*

1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 535, II, do CPC/73.
4. Não se conhece do recurso quando ausente a indicação expressa do dispositivo que se tem por violado. Súmula 284 do STF.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 211/STJ.
6. Hipótese dos autos que se distingue da acobertada pela tese firmada no REsp 1.439.163/SP, julgado pela sistemática dos recursos repetitivos, porque: (i) a recorrida é a própria loteadora do solo, que assumiu a administração do loteamento, e, portanto, não tem natureza jurídica de associação de moradores; (ii) há expressa autorização contratual para a cobrança de despesas administrativas; (iii) a escritura pública de compra e venda dos imóveis faz referência ao contrato-padrão arquivado no registro de imóveis, que autoriza expressamente tal cobrança.
7. O art. 18, VI, da Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, exige que o loteador submeta o projeto de loteamento ao registro imobiliário, acompanhado, dentre outros documentos, do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as indicações previstas no seu art. 26 e, eventualmente, outras de caráter negocial, desde que não ofensivas dos princípios cogentes da referida lei.
8. É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente.
9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

Recurso extraordinário: interposto por FELICIO E OUTROS, não foi admitido.

Agravo em recurso extraordinário: em 30/10/2019, o e. Ministro Dias Toffoli determinou a devolução destes autos ao STJ para “observância dos procedimentos previstos no inc. III do art. 1.030 do Código de Processo Civil (al. c do inc. V do art. 13 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal)”.

# Superior Tribunal de Justiça

Decisão: em 11/11/2019, o e. Ministro Vice-Presidente do STJ, com base no art. 1.030, III, do CPC/2015, determinou o sobrestamento do recurso extraordinário até a publicação da decisão de mérito proferida pelo STF, no RE 695.911/SP, a respeito do tema 492/STF (DJe de 12/11/2019).

Decisão: em virtude do julgamento do RE 695.911/SP pelo STF, o e. Vice-Presidente do STJ, em 11/05/2022, encaminhou os autos a esta Turma para eventual juízo de retratação, nos termos do art. 1.040, II, do CPC/2015, à luz do tema 492/STF (DJe de 11/05/2022).

O agravo em recurso especial interposto por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA foi conhecido para não se conhecer do recurso especial que interpusera, por meio da decisão de fls. 1.484-1.492, e-STJ, contra a qual não foi interposto recurso.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.609 - SP (2015/0284370-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FELICIO MELHEN  
RECORRENTE : PEDRO LUIZ PACHECO  
RECORRENTE : ROGERIO ROSSI  
RECORRENTE : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979  
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354  
AGRAVADO : FELICIO MELHEN  
AGRAVADO : PEDRO LUIZ PACHECO  
AGRAVADO : ROGERIO ROSSI  
AGRAVADO : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REEXAME. ART. 1040, II, CPC/2015. TEMA 492/STF.



AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. LOTEAMENTO. PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PREVISÃO EM CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS PELO LOTEADOR. ANUÊNCIA EXPRESSA COM A OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DISTINÇÃO COM O RE 695.911/SP.

1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.
3. O contexto delineado pelas instâncias de origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sendo certo que houve expressa autorização contratual para a cobrança das despesas administrativas e que, no ato da aquisição do imóvel, tiveram ciência de que lhes seria exigido o pagamento de uma taxa de manutenção.
4. Por estar presente, na hipótese, o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa com a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sobressai a distinção deste recurso especial com o decidido no RE 695.911/SP, de modo que o acórdão exarado pela Terceira Turma não conflita com o precedente da Suprema Corte.
5. Em reexame fundado no art. 1.040, II, do CPC/2015, mantém-se o acórdão da Terceira Turma, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.609 - SP (2015/0284370-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FELICIO MELHEN  
RECORRENTE : PEDRO LUIZ PACHECO  
RECORRENTE : ROGERIO ROSSI  
RECORRENTE : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979  
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
AGRAVANTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA  
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354  
AGRAVADO : FELICIO MELHEN  
AGRAVADO : PEDRO LUIZ PACHECO  
AGRAVADO : ROGERIO ROSSI  
AGRAVADO : MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS  
ADVOGADOS : EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252  
                  MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Inicialmente, ressalta-se que os autos vieram devolvidos a esta Turma, por força do art. 1.040, II, do CPC/2015, para reexame do recurso especial anteriormente julgado, a fim de verificar eventual contrariedade à orientação adotada pelo STF no julgamento do RE 695.911/SP (tema 492/STF).

### 1. DA ORIENTAÇÃO ADOTADA PELO STF NO JULGAMENTO DO RE 695.911/SP (TEMA 492/STF)

1. Oportuno, então, transcrever a ementa do RE 695.911/SP, julgado pelo Tribunal Pleno do STF, com repercussão geral (tema 492/STF):

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei no 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da

# *Superior Tribunal de Justiça*

liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE no 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).

2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.

3. A edição da Lei no 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei no 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.

4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE no 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).

5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: “É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei no 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”.

(RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe- 073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021 – grifou-se)

2. Do voto condutor do acórdão, transcrevem-se os seguintes trechos, para melhor análise da questão:

Enorme problemática acompanhou esse instituto do loteamento fechado porque, de um lado, embora se pretendesse classificá-lo como condomínio, a esse não se equiparava – nem nos termos da lei nem em suas características fundamentais (rememore-se que no loteamento fechado não há copropriedade nas áreas comuns, uma vez que essas são áreas públicas) -; de outro lado, embora instituído como loteamento, o “loteamento fechado” se dissociava da tradicional concepção desse instituto, ante a particular utilização

# *Superior Tribunal de Justiça*

do espaço público pelos moradores do loteamento e, frequentemente, sua gerência por meio das associações para tanto constituídas.

O legislador, todavia, atento à celeuma a envolver essa espécie de organização dos lotes, que apontava para a carência de normatização legislativa do tema, editou – em momento posterior ao reconhecimento da presente repercussão geral – a Lei no 13.465/2017, que, dentre outros diversos temas relativos à regularização fundiária, modificou o teor da lei no 6.766/1979 para nela inserir modalidade de loteamento nominada “de acesso controlado” (art. 2o, §8o). Eis a descrição utilizada para a nova figura jurídica:

“§ 8o Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

Acerca, ainda, da constituição de associações para a “administração” das áreas públicas de uso comum, disciplinou a referida lei:

“Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos” (grifo nosso).

A Lei no 13.465/2017, portanto, previu a obrigatoriedade de cotização, entre os beneficiários, das atividades desenvolvidas por associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações respectivas. E, desse modo, por dispor de modo inaugural acerca da questão aqui examinada, a lei constitui evidente marco legislativo do tema. Seu exame será adiante retomado.

[...]

Assim, embora, a princípio, estejam identificadas a licitude e a relevância dessa forma de organização (inegavelmente congregante de interesses de uma coletividade, com suprimento, não raro, de diversas lacunas dos serviços públicos), o fato é que essas associações, antes do advento da Lei no 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados. Não vislumbro, desse modo, como se possa impor a integrante de loteamento obrigação da qual ele se

# *Superior Tribunal de Justiça*

desincumbiu quando da manifestação negativa de sua vontade, seja para sua retirada da associação (se já a tenha integrado), seja para seu não ingresso (se dela nunca participou). Seria, entendo, direta afronta a direito constitucional de liberdade.

[...]

Atente-se que toda restrição a um direito de liberdade configura, em essência, a imposição de uma obrigação (fazer, não fazer ou dar). E obrigações – em razão do princípio da legalidade (“ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”, art. 5º, II, da CF/88) – só possuem validade quando expressamente consignadas em normas jurídicas: lei ou ajuste entre as partes. Nesse passo, restrições ao direito de liberdade, além de exigirem restrição mínima, requerem necessariamente previsão em lei.

[...]

Relativamente à liberdade de associação, a expressa previsão constitucional restritiva diz respeito às associações de caráter paramilitar. No mais, a Constituição assegurou amplo exercício de liberdade, dado que ela protegeu as associações da interferência estatal indevida, exigiu manifestação judicial para sua dissolução compulsória e garantiu ao indivíduo o direito de se associar e de se desassociar.

Por outra perspectiva, não há no texto constitucional indicação do direito associativo como dependente de regulamentação legal. Nesse aspecto, foi peremptória a Constituição ao estabelecer que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (art. 5º, XX, da CF).

Haveria, então, ponderação principiológica apta a minimizar, na situação sob análise, o alcance da liberdade de associação?

[...]

Em verdade, é o princípio da legalidade o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de associação. De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro – e por consequência – garantindo que, na ausência de lei, não há para os particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades.

Dito de outro modo, ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação.

Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade – o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.

Sob tais considerações, portanto, não há como impor qualquer obrigação a quem não queira se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal

da qual decorra uma relação obrigacional.

Nesse ponto, importa retomar a noção de que a edição da Lei no 13.465/2017 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia contida no presente paradigma de repercussão geral, por, dentre outras modificações promovidas na Lei no 6.766/1979, dispor, em seu art. 36-A, caput e parágrafo único, de modo inaugural, acerca da relação obrigacional que exsurge entre titulares de direitos sobre imóveis e administradoras constituídas em loteamentos de acesso controlado (outrora chamados de loteamentos fechados regulares) que prevejam em seus atos constitutivos a normatização e a disciplina neles adotadas.

II.4.2 – Da Lei no 13.465/2017: marco temporal para a contribuição associativa em loteamentos fechados regulares

[...]

Acerca da constituição de associações para a administração das áreas públicas de uso comum em loteamentos, objeto de estudo nestes autos, a Lei de Parcelamento do Solo (Lei no 6.766/79, com a redação dada pela Lei no 13.465/2017) passou a disciplinar o seguinte:

“Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos” (grifo nosso).

A Lei no 13.465/2017 fez importante modificação no Código Civil, nele inserindo a Seção IV, intitulada “Do Condomínio de lotes”:

“Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei no 13.465, de 2017)

§ 1o A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei no 13.465, de 2017)

§ 2o Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei no 13.465, de 2017 )

§ 3o Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei no 13.465, de 2017).” (grifo nosso).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Vê-se, portanto, que a Lei no 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios.

[...]

Por força das equivalências estabelecidas pela Lei no 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis.

Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei no 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato).

Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei no 6.766/1979, com a redação dada pela Lei no 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.

Reafirmo, portanto, que a Lei no 13.465/2017 representa marco temporal em âmbito nacional para a definição da responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes.

Todavia, importa considerar a possibilidade de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

[...]

Tal como reconhecido por esta Corte no mencionado recurso extraordinário, em que se apreciava (embora sob enfoque diverso) legislação que havia instituído figura semelhante a dos "loteamentos de acesso controlado", compreendo que aos municípios também é atribuída competência constitucional para dispor sobre o tema, razão pela qual a conclusão aqui disposta no sentido de que a lei federal em exame vincula apenas as manifestações de vontade realizadas após seu advento (e desde que cumpridos os requisitos nela exigidos) não impacta idêntica obrigação que tenha surgido anteriormente por decorrência de lei municipal.

Desse modo, a par de se atender ao princípio da legalidade, já que a obrigação de contribuição encontrará embasamento na lei, se atende, em máxima amplitude, ao propósito de valorização dos esforços comuns para a promoção dos interesses da coletividade existente no loteamento regular.

Como salientado no início deste voto, o loteamento, que tem se tornado escolha de modalidade habitacional bastante comum nos dias atuais,

quando constituído nos termos da lei, é um importante mecanismo de controle da urbanização ordenada das cidades, e o esforço coletivo para beneficiá-lo amplia os propósitos de sua constituição, conduzindo a resultados que somente a união de esforços da sociedade é capaz de produzir.

II. 5. Da Tese

Sob todas essas considerações, atendo-me agora à questão central lançada no presente julgamento de repercussão geral, qual seja, saber se é constitucional a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado, concluindo, à luz dos princípios constitucionais da liberdade associativa e da legalidade, que, até o advento da Lei no 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão não é constitucional a referida cobrança, uma vez que não há como se impor qualquer obrigação a quem não queira se associar (ou permanecer associado), ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

Proponho, assim, a seguinte tese:

“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei no 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.” (grifou-se)

3. Assim estabelecidos os fundamentos do RE 695.911/SP e fixada a tese referente ao tema 492/STF, passa-se ao reexame do recurso especial, para os fins do art. 1.040, II, do CPC/2015.

2. DO REEXAME DO RECURSO ESPECIAL À LUZ DO TEMA 492/STF

4. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes, à luz do tema 492/STF.

5. Cabe registrar, para tanto, o que consta do acórdão exarado pela Terceira Turma:



# *Superior Tribunal de Justiça*

A propósito do tema, convém ressaltar, inicialmente, o entendimento da Segunda Seção no sentido de que "a existência de associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que, não é possível exigir de quem não seja associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria" (AgRg nos EAg 1.385.743/RJ, julgado em 26/09/2012, DJe de 02/10/2012).

Tal entendimento tornou-se consolidado nesta Corte a partir do julgamento do REsp 1.439.163/SP, pela sistemática dos recursos repetitivos, culminando com a fixação da tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Segunda Seção, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015).

No particular, entretanto, sobressaem do acórdão impugnado algumas peculiaridades que distinguem a hipótese dos autos daquela acobertada pela mencionada tese, a saber: (i) a recorrida é a própria loteadora do solo, que assumiu a administração do loteamento, e, portanto, não tem natureza jurídica de associação de moradores; (ii) "há expressa autorização contratual para a cobrança de despesas administrativas" (fl. 1.332, e-STJ); (iii) a escritura pública de compra e venda dos imóveis faz referência ao contrato-padrão arquivado no registro de imóveis, que autoriza expressamente tal cobrança.

A solução da controvérsia, portanto, envolve a análise da relação jurídica contratual havida entre as partes, assim delimitada pelo TJ/SP:

Os autores são proprietários de imóveis inseridos no loteamento denominado "Jardim Acapulco".

Nas escrituras públicas de compra e venda dos aludidos imóveis consta que: "(...) estando referido imóvel sujeito as condições restritivas, relativas ao seu uso para preservação do loteamento, impostas pelas loteadoras e constantes do contrato tipo arquivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, por ocasião do registro do loteamento, as quais o COMPRADOR se obriga a cumprir e respeitar por si, seus herdeiros e sucessores".

O contrato-padrão arquivado no registro de imóveis (f. 165/166) preconiza:

(...) os PROMITENTES poderão por si, ou por quem venham a indicar, executar no loteamento obras e serviços, tais como pavimentação das ruas, arborização, manutenção e limpeza das vias e logradouros de uso comum, guarda e fiscalização de loteamentos, etc... que direta ou indiretamente, beneficiarão o lote objeto deste contrato, até que os Poderes Públicos se encarreguem da manutenção de tais obras e serviços. Em tal caso, as PROMITENTES ou quem elas venham a indicar cobrarão do COMPROMISSÁRIO a parte que em rateio lhe caiba, do valor que for exigido por terceiros, pelas mencionadas obras e serviços, com um acréscimo de 20% (vinte por cento) em remuneração de sua administração. Os valores das cotas partes, para fins de caracterização de mora, aderirão ao valor da prestação mensal do presente contrato, de tal sorte que passarão a constituir um todo indivisível para os

# *Superior Tribunal de Justiça*

efeitos deste contrato, ficando assim, vedado ao COMPROMISSÁRIO efetuar o pagamento das prestações pactuadas na cláusula 3a se não pagar também as parcelas de sua responsabilidade previstas na presente cláusula. (fls. 1.156-1.157, e-STJ – sem grifos no original)

Com efeito, o art. 18, VI, da Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, exige que o loteador submeta o projeto de loteamento ao registro imobiliário, acompanhado, dentre outros documentos, do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei. O art. 26 daquela lei, por sua vez, assim prevê:

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

De acordo com a doutrina de Walter Ceneviva, às indicações previstas no referido dispositivo, “podem ser acrescentadas outras de caráter negocial, desde que não ofensivas dos princípios cogentes da lei 6.766/79” (Lei dos Registros Públicos comentada. 19a ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009. p. 643).

Constata-se, a partir desse contexto, da doutrina e da legislação pertinente, que é válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura.

Constata-se, em consequência, que os recorrentes foram devidamente cientificados dessa possibilidade e a ela anuíram inequivocamente, tanto que, segundo o TJ/SP, “os autores Felício Melhen, Pedro Luiz Pacheco e Rogério Rossi efetuaram por certo tempo o pagamento das mensalidades, sem opor qualquer resistência (f. 146 e 218/283)” (fl. 1.157, e-STJ).

Assim, não há como declarar, como pretendem os recorrentes, a inexistência de obrigação perante a recorrida.

Inclusive, em hipóteses análogas à dos autos, a Terceira Turma decidiu que, “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” (EDcl no AgRg no REsp 1.503.651/SP, julgado em 08.03.2016, DJe de 15.03.2016). No mesmo sentido: REsp 1.422.859/SP, Terceira Turma, julgado em 03.11.2015, DJe de 26.11.2015.

6. Importante acrescentar estes trechos do acórdão de apelação e do acórdão dos embargos infringentes, respectivamente:

A ré foi, portanto, incumbida contratualmente a prestar os serviços de conservação do loteamento, mediante a contraprestação originariamente estabelecida. Ao adquirir os imóveis, os autores tinham conhecimento de que a ré era responsável pelos serviços fornecidos no loteamento, sabiam da existência da taxa e anuíram tacitamente com a cobrança, não havendo razão para considerá-la abusiva ou desproporcional.

Ademais, os autores Felício Melhen, Pedro Luiz Pacheco e Rogério Rossi efetuaram por certo tempo o pagamento das mensalidades, sem opor qualquer resistência (f. 146 e 218/283).

É da origem do loteamento sua constituição em condomínio atípico, os autores tinham plena ciência das condições do local, o que não foi óbice para a aquisição do imóvel, sendo descabida a pretensão autoral de se esquivar de responder pela taxa de manutenção. (fl. 1.157, e-STJ)

Pois bem, a despeito de recentes decisões exaradas pelos Tribunais Superiores, as quais consideram que a cobrança a moradores não associados é indevida (STF – RE 432.106/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio, 1ª Turma, julgado em 20/09/2011; STJ – AgRg nos EAg 1.053.878/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, 2ª Seção, julgado em 14/03/2011; REsp 1.259.447/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, 3ª Turma, julgado em 16/08/2011), entendo que os proprietários que se beneficiam das obras de manutenção e dos serviços prestados por associação de moradores ou administradora devem contribuir com as despesas para melhorias do local, sob pena de enriquecimento sem causa, especialmente neste caso, do Jardim Acapulco, no qual há expressa autorização contratual para cobrança das despesas administrativas.

O contrato celebrado com os promitentes-vendedores transferiu à recorrida os direitos e obrigações referentes à prestação de serviços especificados no compromisso de compra e venda, autorizando, expressamente, a cobrança proporcional das despesas.

Ou seja, no ato da aquisição do imóvel, os embargantes tiveram ciência de que lhes seria exigido o pagamento de uma taxa de manutenção e, portanto, não podem, neste momento, se esquivar da obrigação.

Ora, ao adquirir o imóvel, os recorrentes foram cientificados da atuação da administradora e prosseguiram no negócio e, se assim o fizeram, ao

# *Superior Tribunal de Justiça*

manifestar livremente a sua vontade, o ato de disposição do consentimento tem, no caso, duplo efeito, eis que atinge tanto a compra do imóvel quanto as obrigações a ele inerentes, tais como pagamento de impostos, encargos de manutenção para fazer face à segurança e limpeza, rateios extraordinários para conservação ou melhoria do local etc. (fls. 1.332-1.333, e-STJ – grifou-se)

7. Verifica-se, portanto, que o contexto delineado pelas instâncias de origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sendo certo, de acordo com o TJ/SP, que houve “expressa autorização contratual para cobrança das despesas administrativas”; que, “no ato da aquisição do imóvel, os embargantes tiveram ciência de que lhes seria exigido o pagamento de uma taxa de manutenção”; bem como que, “ao adquirir o imóvel, os recorrentes foram cientificados da atuação da administradora”.

8. Logo, está presente, na hipótese, o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa dos recorrentes com a obrigação de pagar a taxa de manutenção.

9. Diante dessa peculiaridade da espécie, sobressai a distinção com o decidido no RE 695.911/SP (tema 492/STF), de modo que o acórdão exarado por esta Turma não conflita com o precedente da Suprema Corte.

10. Nessa mesma toada, inclusive, o Ministro Gilmar Mendes, ao julgar o RE 1.207.710/SP (DJe 27/05/2019), que versa sobre o mesmo loteamento (Jardim Acapulco), ressaltou:

Inicialmente, após detida análise do caso, verifico que a matéria, da forma como trazida no presente recurso extraordinário, é diversa do tema abordado pelo RE-RG 695.911, Rel. Min. Dias Toffoli, DJe 29.11.2011 (tema 492).

No caso, o Tribunal de origem, ao examinar o conjunto probatório constante dos autos, consignou a legitimidade da cobrança das taxas de manutenção, conservação e melhoramento. Nesse sentido, extrai-se o seguinte trecho do acórdão impugnado:

# *Superior Tribunal de Justiça*

“No mais, o contrato padrão estabelece em sua cláusula XI a possibilidade de cobrança dos compromissários de parcela do rateio das despesas com acréscimo de 20% como remuneração pela administração, conforme fls. 34, restrição anotada nas matrículas dos lotes, conforme estipulado pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento, fls 20/21.

Assim, quando procuraram adquirir os lotes, os réus tiveram ciência das despesas de manutenção e conservação estabelecidos pela loteadora. A obrigação estava previamente instituída, sendo descabida a alegação de ausência de associação. Portanto, estiveram cientes e anuíram com o pagamento de referidos valores, com vistas à manutenção do interesse comum.

O direito de livre associação, neste caso, foi detidamente observado, portanto, de rigor o pagamento dos encargos associativos.” (eDOC 2, p. 191)

Assim, divergir desse entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, providência inviável no âmbito do recurso extraordinário. Nesses termos, incide no caso a Súmula 279 do Supremo Tribunal Federal.

Forte nessas razões, em reexame fundado no art. 1.040, II, do CPC/2015, mantém-se o acórdão da Terceira Turma, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0284370-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.569.609 / SP**

Números Origem: 00134215820098260223 134215820098260223 2230120090134217 326009 57406

PAUTA: 02/08/2022

JULGADO: 02/08/2022

### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE	: FELICIO MELHEN
RECORRENTE	: PEDRO LUIZ PACHECO
RECORRENTE	: ROGERIO ROSSI
RECORRENTE	: MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS
ADVOGADOS	: EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252 MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979
RECORRIDO	: ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
AGRAVANTE	: ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADO	: CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
AGRAVADO	: FELICIO MELHEN
AGRAVADO	: PEDRO LUIZ PACHECO
AGRAVADO	: ROGERIO ROSSI
AGRAVADO	: MARIA DEL CARMEN ROMAN RAMOS
ADVOGADOS	: EDSON LOURENÇO RAMOS - SP021252 MARIA CAROLINA NUNES VALLEJO - SP247979

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, manteve o acórdão da Terceira Turma, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.