

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.294.454 - SP (2011/0278545-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : SULPLAN CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE N. 695.911/SP (TEMA 492/STF). DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DOS AUTOS. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.

1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser "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 da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis".

2. Todavia, o caso concreto possui peculiaridades fáticas que justificam a distinção, sobretudo porque a autora é uma sociedade empresária prestadora de serviços de administração de loteamento e não uma associação de moradores. Ademais, a causa de pedir da exordial está fundada no descumprimento de contrato padrão firmado pelas partes e levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

3. Juízo de retratação não exercido. Acórdão recorrido mantido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, deixar de exercer o juízo de retratação, mantendo o acórdão anteriormente proferido por este Órgão Julgador, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator

Brasília, 09 de agosto de 2022 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.294.454 - SP (2011/0278545-6)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Depreende-se dos autos que Administradora Jardim Acapulco Ltda. promoveu ação em desfavor de Suplan Construtora Ltda. postulando a condenação da ré ao pagamento de R\$ 101.846,76 (cento e um mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos) decorrentes de serviços de manutenção de loteamento por ela prestados.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

Interposta apelação pela autora, a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu-lhe provimento, em parte, a fim de julgar parcialmente procedente o pedido da inicial, condenando a ré ao pagamento da taxa de manutenção, observado o prazo prescricional de 3 (três) anos anteriores à propositura da ação.

O acórdão recebeu a seguinte ementa (e-STJ, fls. 622-632):

Cobrança - Loteamento - Taxa de manutenção - Admissibilidade - Prova de que, sendo proprietário de lote, também aceitou os benefícios decorrentes dos serviços prestados pela autora - Irrelevante a não associação, já que se beneficia dos serviços prestados - Precedentes da Câmara - Preliminar de nulidade rejeitada - Observação da prescrição de parcelas vencidas (CC, art. 206, § 3º, IV) - Sentença reformada - Recurso provido em parte.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, somente os declaratórios da autora foram acolhidos para fixar a data de vencimento de cada cota condominial como o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária.

Irresignada, a demandada interpôs recurso especial, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 39, I, do CDC; 333, I, do CPC/1973; 205, 206, § 3º, IV, e 884 do CC; e às Leis n. 4.591/1964 e n. 6.766/1979.

Superior Tribunal de Justiça

Sustentou, em síntese, a ilegalidade da cobrança de contribuições mensais para manutenção de loteamento, tendo em vista que "não anuiu com qualquer tipo de contrato que tivesse por objeto o pagamento de valores à recorrida a título de prestação de serviços de manutenção, não podendo ser de qualquer forma obrigada a receber e pagar por serviços que não contratou ou de qualquer forma aquiesceu ou se associou" (e-STJ, fl. 684), bem como ser aplicável o prazo prescricional trienal à hipótese.

Contrarrazões às fls. 751-769 (e-STJ).

Em decisão monocrática proferida por este signatário (e-STJ, fls. 811-813), deu-se provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido da exordial, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração pela autora da ação (e-STJ, fls. 816-819), foram acolhidos com efeitos modificativos para, reconhecendo a existência de relação jurídica entre as partes, cassar as decisões proferidas nas instâncias ordinárias para que se analise a questão referente à prescrição das taxas cobradas nos 3 (três) anos anteriores à propositura da ação.

A decisão recebeu a seguinte ementa (e-STJ, fls. 914-917):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA. MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. AÇÃO AJUIZADA POR ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. RELAÇÃO JURÍDICA CONTRATUAL QUE VINCULA AS PARTES. PRECEDENTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS.

Inconformada, a demandada interpôs agravo regimental (e-STJ, fls. 920-987), o qual foi desprovido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 1.000):

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 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 REsps 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.

Diante disso, Suplan Construtora Ltda. interpôs recurso extraordinário dirigido ao Supremo Tribunal Federal, amparado no art. 102, III, a, da CRFB, o qual ficou sobrestado por decisão da Vice-Presidência do Superior Tribunal de Justiça em virtude do reconhecimento de repercussão geral no Tema 492/STF, no qual se pretendeu analisar questão constitucional relativa à "cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado".

Em decorrência do julgamento do RE n. 695.911/SP em repercussão geral (Tema 492/STF), determinou-se o encaminhamento dos autos ao órgão julgador de origem para os fins do disposto no art. 1.040, II, do CPC/2015 (e-STJ, fls. 1.066-1.068).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.294.454 - SP (2011/0278545-6)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Com efeito, a decisão proferida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do mérito do recurso especial, e que motivou a interposição do recurso extraordinário por Sulplan Construtora Ltda., foi no sentido de manter a decisão monocrática proferida por este signatário, a qual deu provimento ao apelo excepcional para reconhecer a existência de relação jurídica entre as partes e, em consequência, a obrigação de pagar as taxas de manutenção cobradas.

Todavia, como na contestação a ré se insurgiu quanto ao valor cobrado e alegou prescrição em relação às prestações vencidas há mais de 3 (três) anos, questões que ainda não foram enfrentadas, foram cassadas as decisões proferidas nas instâncias ordinárias, a partir da sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo singular, que deveria prosseguir no julgamento da ação, como entender de direito.

O acórdão proferido por esta Turma julgadora manteve a deliberação unipessoal, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 1.000):

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 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 REsp 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.

Superior Tribunal de Justiça

Os autos foram devolvidos para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, em decorrência do julgamento do RE n. 695.911/SP, cuja repercussão geral foi reconhecida e no qual o Supremo Tribunal Federal fixou 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 da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis (Tema 492/STF).

O aludido julgado recebeu a seguinte ementa:

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 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

Superior Tribunal de Justiça

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 695.911/SP, Rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, DJe 19/4/2021).

Cumprido destacar que a controvérsia dos autos diz respeito a loteamentos formados inicialmente pela Lei n. 6.766/1979, mas que posteriormente receberam contornos que se assemelham aos condomínios em razão de necessidades coletivas, como segurança, limpeza e lazer.

Esse fato acabou por criar uma dificuldade para a tutela jurídica do instituto, haja vista que havia a pretensão de classificar o loteamento fechado como condomínio, mas a este não se equiparava, ante a ausência de copropriedade das áreas comuns, do mesmo modo que se distanciava da definição clássica de loteamento, tendo em vista a particular utilização do espaço público pelos moradores e a sua gerência por meio de associações.

À vista disso, coube ao Poder Judiciário estabelecer as balizas normativas aplicáveis ao instituto, sobretudo no que tange à cobrança de taxas de administração pelas associações administradoras de loteamentos fechados.

Nessa toada, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça sedimentou, em recurso repetitivo, o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).

Conforme assinalado acima, a controvérsia foi posteriormente apreciada pelo Supremo Tribunal Federal, o que culminou na fixação da aludida tese no Tema 492/STF.

Superior Tribunal de Justiça

Importante assinalar que a lacuna normativa sobre o tema foi preenchida com a edição da Lei n. 13.465/2017, a qual incluiu o § 8º ao art. 2º da Lei n. 6.766/1979 e criou a figura do loteamento de acesso controlado.

Também foi acrescido o art. 36-A à Lei n. 6.766/1979, que prevê 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.

Em face disso, sopesando os princípios da liberdade associativa e da legalidade, o Supremo Tribunal Federal considerou que, ante a ausência de obrigação legal, somente a manifestação expressa do elemento volitivo de associação poderá vincular as partes pactuantes e gerar para elas os direitos e obrigações decorrentes da associação.

Entretanto, em virtude do marco temporal estabelecido pela Lei n. 13.465/2017, passou-se a equiparar as associações administradoras de loteamentos às administradoras de imóveis, bem como os loteamentos de acesso controlado a condomínios edifícios.

Por conseguinte, tornou-se possível a cotização entre beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que haja previsão expressa no ato constitutivo das organizações, devidamente registrada na matrícula atinente ao loteamento.

Ressalta-se, contudo, que a eventual regulamentação da matéria por lei municipal anterior à Lei n. 13.465/2017, prevendo obrigação semelhante dentro da normatização nela traçada, torna legal a cobrança pelo pagamento da taxa de administração, pois os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Por fim, soma-se o fato de que a referida cotização aos já possuidores de lotes exige a sua adesão ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, no caso de novos adquirentes de lotes, que o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

Ademais, esse entendimento já havia sido incorporado por esta Corte

Superior Tribunal de Justiça

Superior antes mesmo do julgamento do precedente vinculante pelo STF, haja vista que a Segunda Seção do STJ firmou, em julgado submetido ao rito dos recursos repetitivos, a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.439.163/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 - Tema 882/STJ).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE NÃO-ASSOCIADOS. ACÓRDÃO RECORRIDO DISSONANTE DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL FIRMADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N.º 1280871/SP E DATESE ESTABELECIDADA NO RE N.º 695.911/SP PELO STF, SOB O REGIME DA REPERCUSSÃO GERAL (TEMA 492/STF).

1. Controvérsia em torno da possibilidade da associação de moradores exigir do proprietário não-associado o pagamento de taxa de manutenção e conservação de loteamento.

2. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

3. Aquisição incontroversa do lote pelo agravado antes do advento da Lei n.º 13.466/17, não havendo possibilidade de associação tácita.

4. Observância da tese estabelecida pelo STF no julgamento do RE 695911/SP, sob o regime da repercussão geral, segundo a qual, "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/SP, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe073 DIVULG 16- 04-2021 PUBLIC 19-04-2021).

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1.829.325/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021)

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE CONDOMÍNIO. NÃO EQUIPARAÇÃO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Tese estabelecida pela Segunda Seção no julgamento dos RESP's 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, submetidos ao rito dos recursos repetitivos.

2. 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? (Tema 492 da repercussão geral do STF fixada no julgamento do RE 695-911/SP concluído em 15.12.2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp 1.828.412/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021)

Diante dessas sucintas considerações, deve-se destacar, contudo, que o caso ora submetido ao juízo de retratação possui peculiaridades capazes de afastar a aplicação da tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 492.

Da acurada análise dos autos, vê-se que a situação fática é diversa daquela apreciada no Tema 492/STF e no Tema 882/STJ, tendo em vista que a autora é uma sociedade empresária prestadora de serviços de administração de loteamento e não uma associação de moradores, bem como a causa de pedir da exordial está fundada no descumprimento de contrato firmado pelas partes, e não em estatuto de associação civil ou na existência de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Colhe-se dos autos que o vínculo jurídico existente entre as partes decorre de um contrato estabelecido quando da formação do loteamento em contrato padrão registrado em Cartório de Registro de Imóveis, assim como de escritura pública de compra e venda do imóvel firmada pelos adquirentes.

Salienta-se, também, que o art. 18, inciso VI, da Lei n. 6.766/1979 prevê que o pedido de registro do projeto de loteamento deve obrigatoriamente vir acompanhado de exemplar do contrato padrão que servirá de modelo para os futuros contratos de compra e

Superior Tribunal de Justiça

venda dos lotes, devendo o contrato-tipo conter algumas indicações mínimas, tais como dados pessoais dos contratantes, dados do loteamento, preço e prazo, podendo conter, ainda, outras cláusulas contratuais de caráter negocial.

Diante disso, no contrato padrão depositado por ocasião do registro do loteamento Jardim Acapulco foram discriminados tanto os serviços que seriam prestados pelas promitentes vendedoras, ou por quem elas viessem a indicar, quanto as obrigações no rateio dessas despesas a cargo dos adquirentes.

Portanto, diante dos comandos contidos nos arts. 24 e 29 da Lei n. 6.766/1979, as restrições e obrigações constantes no contrato padrão se incorporam ao registro do loteamento e vinculam toda a cadeia de adquirentes, porquanto dotadas da publicidade inerente aos registros públicos.

Ademais, conforme assinalado no próprio acórdão que ora se pretende a retratação, a Terceira Turma do STJ já havia procedido à distinção entre uma situação idêntica à dos autos e o Tema 882/STJ, tendo o recurso recebido a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. FONTE NA LEI E EM CONTRATO. INSTITUIÇÃO DO ENCARGO. ATO. ADESÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Na origem, trata-se de ação de cobrança proposta por sociedade empresária administradora de loteamento, contratada pelos proprietários/loteadores para a prestação de determinados serviços discriminados na avença, contra moradores dos lotes.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, 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". Para tanto, fundamentou-se principalmente nos seguintes pontos: (i) inviabilidade de cerceamento da liberdade de associação e (ii) impossibilidade da criação de obrigação que não tenha fonte na lei ou em contrato.

3. A situação fática dos autos é totalmente distinta daquela decidida nos autos do repetitivo porque (i) a autora não é associação de moradores, mas sim, sociedade empresária limitada prestadora de serviços de administração de loteamento e (ii) a causa de pedir está fundada no descumprimento de obrigação contratual existente entre as partes, e não em estatutos de associação civil ou no princípio constitucional da vedação do enriquecimento sem causa.

4. Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e

Superior Tribunal de Justiça

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.

5. Tendo constado nas escrituras públicas de compra e venda dos lotes adquiridos pelos réus a ressalva de que os terrenos estariam sujeitos às condições restritivas impostas pelos loteadores por época do registro de loteamento, não há falar em falta de anuência.

Há, ao contrário, adesão inequívoca ao ato que instituiu o encargo.

6. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido. (REsp n. 1.422.859/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 03/11/2015, DJe 26/11/2015)

Desse modo, estando demonstrada a situação fática diversa daquela que ensejou os precedentes vinculantes, torna-se inviável a aplicação da tese nestes fixadas.

Ante o exposto, deixo de exercer o juízo de retratação em razão do *distinguishing*, e mantenho o acórdão anteriormente proferido por este Órgão Julgador.

Nos termos do art 1.041 do CPC/2015, remetam-se os autos à Vice-Presidência do STJ.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0278545-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.294.454 / SP**

Números Origem: 01093061720088260003 109306 1093061720088260003 1093062008 3081093061
5830320081093061 990102342751 99010234275150000

PAUTA: 21/06/2022

JULGADO: 21/06/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SULPLAN CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354

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:

Após debate, pediu vista regimental o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Aguardam os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0278545-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.294.454 / SP**

Números Origem: 01093061720088260003 109306 1093061720088260003 1093062008 3081093061
5830320081093061 990102342751 99010234275150000

PAUTA: 21/06/2022

JULGADO: 09/08/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SULPLAN CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : EDSON LOURENÇO RAMOS E OUTRO(S) - SP021252
RECORRIDO : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADO : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO E OUTRO(S) - SP041354

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:

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, a Terceira Turma, deixou de executar o juízo de retratação, mantendo o acórdão anteriormente proferido por este Órgão Julgador, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.