

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.941.005 - SP (2021/0026282-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO VALE DO FLAMBOYANT
ADVOGADO : PATRÍCIA MOURA RIBEIRO - SP174778
RECORRIDO : ENRIQUE MORENO CASTILLO
RECORRIDO : RITA DE CASSIA GIANNELLA MORENO
ADVOGADOS : EDISON GONZALES - SP041881
FELIPE GRANADO GONZALES - SP239869
PAMELA PARPINELLI DOS SANTOS - SP316896

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. DÉBITOS ANTERIORES. ARRESTO. IMÓVEL. ARREMATACÃO. CONTRATO PADRÃO. REGISTRO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. INSTITUIÇÃO DE ENCARGO. PAGAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. INÍCIO. AQUISIÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) houve falha na prestação jurisdicional, (ii) o fato de a cobrança de taxa de manutenção estar prevista no contrato padrão registrado vincula os adquirentes não somente à obrigação de pagar as taxas de associação a partir da aquisição, como também a responder pelos débitos do anterior proprietário, e (iii) a verba honorária foi fixada em valor exacerbado.

3. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.

4. No julgamento do REsp nº 1.422.859/SP, ficou decidido que 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.

5. O fato de a cobrança de taxa de manutenção estar prevista no contrato-padrão registrado no Cartório de Imóveis vincula os adquirentes somente à obrigação de pagar as taxas a partir da aquisição, não abrangendo os débitos do anterior proprietário, diante da ausência de previsão expressa na lei de regência.

6. A não indicação do dispositivo que se tem por violado impede o conhecimento do recurso especial ante a incidência da Súmula nº 284/STF.

7. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de junho de 2021(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Superior Tribunal de Justiça

Relator

