

Registro: 2025.0000005118

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 0020657-52.2003.8.26.0100/500040020657-52.2003.8.26.0100/50004, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL - APAPS, é agravado TEREZINHA SANTOS DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº:65821

Agravo Interno Cível Nº: 0020657-52.2003.8.26.0100/50004

COMARCA: São Paulo

Agravante: Associação dos Proprietários Amigos da Porta do Sol - Apaps

Agravado: Terezinha Santos de Andrade

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 492 DO E. STF. DESPROVIMENTO. ALEGAÇÃO DE FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INOCORRÊNCIA. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 339 DO E. STF. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO, DA AMPLA DEFESA, DOS LIMITES DA COISA JULGADA E DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. REPERCUSSÃO GERAL AFASTADA NO TEMA 660 DO E. STF.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Extraordinário, que versa sobre a possibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores de loteamento de proprietário de imóvel, além de que aponta ausência de fundamentação suficiente e violação a princípios constitucionais de ordem processual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de repercussão geral ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 492, o E. STF assim decidiu: “*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*”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da legalidade da cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

6. Ao julgar o tema 339, o E. STF assim decidiu: “*O art. 93, IX, da Constituição Federal exige que o acórdão ou decisão sejam fundamentados, ainda que sucintamente, sem determinar, contudo, o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas, nem que sejam corretos os fundamentos da decisão*”.

7.. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime da repercussão geral, pois suficientemente fundamentado.

8. Ao julgar o tema 660, o E. STF afastou a existência de repercussão geral na alegação de violação aos princípios constitucionais do contraditório, da ampla defesa, dos limites da coisa julgada e do devido processo legal, ante a necessidade de prévia análise de normas infraconstitucionais.

9. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

10. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Associação dos Proprietários Amigos da Porta do Sol - Apaps contra decisão que, em demanda de cobrança, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Extraordinário**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Supremo Tribunal Federal no Agravo de Instrumento nº 745.831/SP, convertido no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP. Alega que houve o cumprimento dos requisitos previstos no tema 492 do E. STJ, especialmente a expressa menção nos contratos padrão do cumprimento de obrigação de rateio das despesas, documento registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e anuência do agravado à tal obrigação no ato da aquisição do lote.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Indica que há lei municipal (Lei nº 3836/2021 do município de Mairinque) que estabelece a obrigatoriedade de rateio. Aponta a inaplicabilidade dos temas 339 e 660 do E. STF ao caso, indicando que o último trata de cerceamento de defesa, matéria não discutida no feito.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Supremo Tribunal Federal sob a sistemática da repercussão geral não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o AgReg na Rcl nº 47.785/BA, Rel. Min. **Edson Fachin**, Segunda Turma, DJe de 5.11.2021, e o AgReg na Rcl nº 41.511/SP, Rel. Min. **Luiz Fux** (Presidente), Tribunal Pleno, DJe de 9.2.2022.

E este não é o caso dos autos.

Com efeito, o E. Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP (tema 492), sob a sistemática da repercussão geral, manifestou-se definitivamente no sentido de que “*é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”.

Ainda, o E. Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 791.292/PE (tema 339), sob a sistemática da repercussão geral, decidiu ser exigido que o acórdão ou decisão sejam fundamentados – como é o caso dos autos, conquanto contrários os fundamentos aos interesses do recorrente –, ainda que sucintamente, sem determinar o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas, nem que sejam corretos os fundamentos da decisão, valendo transcrever a ementa:

“Questão de ordem. Agravo de Instrumento. Conversão em recurso extraordinário (CPC, art. 544, §§ 3º e 4º). 2. Alegação de ofensa aos incisos XXXV e LX do art. 5º e ao inciso IX do art. 93 da Constituição Federal. Inocorrência. 3. O art. 93, IX, da Constituição Federal exige que o acórdão ou decisão sejam fundamentados, ainda que sucintamente, sem determinar, contudo, o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas, nem que sejam corretos os fundamentos da decisão. 4. Questão de ordem acolhida para reconhecer a repercussão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

geral, reafirmar a jurisprudência do Tribunal, negar provimento ao recurso e autorizar a adoção dos procedimentos relacionados à repercussão geral.”

Por outro lado, a Repercussão Geral é o instrumento processual inserido na Constituição Federal pela Emenda Constitucional nº 45/2004, que tem por objetivo possibilitar ao E. Supremo Tribunal Federal selecionar os Recursos Extraordinários sujeitos à efetiva análise de acordo com critérios de relevância jurídica, política, social ou econômica.

Dispõe o art. 1.035 do CPC, *verbis*: “O Supremo Tribunal Federal, em decisão irrecurável, não conhecerá do recurso extraordinário quando a questão constitucional nele versada não tiver repercussão geral, nos termos deste artigo. §1º. Para efeito de repercussão geral, será considerada a existência ou não de questões relevantes do ponto de vista econômico, político, social ou jurídico que ultrapassem os interesses subjetivos do processo. (...)”.

A E. Suprema Corte, no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo nº 748.371/MT (tema 660), assinalou que a controvérsia relativa à afronta aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal não apresenta repercussão geral quando o julgamento da causa depender de prévia análise das normas infraconstitucionais, conforme se infere da sua ementa:

“Alegação de cerceamento do direito de defesa. Tema relativo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

à suposta violação aos princípios do contraditório, da ampla defesa, dos limites da coisa julgada e do devido processo legal. Julgamento da causa dependente de prévia análise da adequada aplicação das normas infraconstitucionais. Rejeição da repercussão geral.”

No caso em apreço, a ofensa reflexa à Constituição Federal é evidente, uma vez que houve a necessidade de prévia análise da alegação de violação aos arts. 7º, 9º e 10 do CPC. Por conseguinte, correta a decisão agravada ao reconhecer a ausência de repercussão geral nas teses suscitadas pelo recorrente. Confira-se a fls. 2165/2168.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 1814/1822) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir que não há exigibilidade das cobranças de taxas de manutenção feitas por associação de moradores a proprietário não associado e que não está obrigado a se associar por ato registrado no competente Registro de Imóveis.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Na espécie, o contrato foi celebrado entre a apelante e o adquirente primitivo em 23/11/1990 (v. fls. 15 e 1537), ou seja, muito antes da edição da Lei n.º 13.465/17. Pois bem, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento, pela sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882), de que a cobrança de taxa por administradora de loteamento embasada em contrato-padrão devidamente levado a registro obriga os adquirentes de imóveis. Confira-se: (...) No entanto, embora tenha constado, ao final do registro da escritura pública que transmitiu*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

o imóvel à ré, que a adquirente se obrigava a "cumprir e respeitar as condições e restrições inseridas no Contrato Padrão do Loteamento, arquivado neste Serviço Registral" (R.4 da matrícula do imóvel - v. fls. 15 e 1537), é certo que o contrato padrão juntado a fls. 219 e 1646/1647 não foi levado a registro na matrícula do imóvel (v. fls. 14/17 e 1535/1537) e, portanto, não vincula os recorridos. E mais, o Decreto Municipal n. 3502/1990 apenas dispõe sobre a permissão de uso das vias públicas do loteamento, mas não prevê a possibilidade de atribuição do pagamento de tais serviços aos moradores e proprietários de imóveis inseridos no loteamento (v. fls. 228/230). ” (fls. 1818/1821).

A decisão agravada, nestes termos, apenas aplicou a sistemática da repercussão geral, com fundamento no art. 1.030, I, “a” e “b”, do CPC.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado