



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003499

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031978-66.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RODRIGO TOMASETTO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DA FAZENDINHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional do Jabaquara – Capital

Apelação n. 1031978-66.2023.8.26.0003

Apelante: RODRIGO TOMASETTO

Apelada: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DA FAZENDINHA

Voto n. 11070

APELAÇÃO – Ação de cobrança de taxa de manutenção em loteamento – Sentença de procedência – Insurgência da parte ré – Associação de moradores – Ausência de prova de adesão do réu – Preliminar de cerceamento de defesa – Inocorrência – Prescrição trienal não aplicada - “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram” - Tema 882 do STJ em sistema de recurso repetitivo (REsp 1.439.163/SP) – Tema 492 do STF – Aplicabilidade do precedente ao caso – Distinção entre a situação do condomínio regular e da mera associação de moradores, ainda que se trate de loteamento fechado – Exigência de lei ou de expressa anuência do adquirente para a cobrança – Liberdade constitucional de se associar e de não se associar que deve ser respeitada - Artigo 5º, XX, da CF - Superveniência da Lei n. 13.465/2017, que prevê apenas a possibilidade de atuação da associação, mas não regula especificamente a exigência das taxas associativas – Sentença reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 128/132, cujo relatório adoto, que julgou procedente os pedidos iniciais para condenar o requerido ao pagamento das taxas associativas vencidas e vincendas, até o efetivo pagamento, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pela tabela Prática do Tribunal de Justiça ambos da data do vencimento, além de multa de 2%.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada. Aduz, preliminarmente, que ocorreu cerceamento de defesa, dada a necessidade de instrução processual. Além disso, alega prescrição trienal, com a consequente extinção da pretensão das prestações anteriores a dezembro de 2020, bem como o não preenchimento dos requisitos necessários para a aplicação do Tema 492 do STF, uma vez que a associação está inscrita em outro município e não no registro público competente, além do desrespeito ao princípio da publicidade dos registros públicos. Por fim, alega que não ocorreu a comprovação dos serviços prestados pela apelada.

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 151/164).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

Primeiramente, no que tange ao cerceamento de defesa, não vislumbro a ocorrência. O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe determinar a produção daquelas consideradas necessárias e indeferir as que entenda serem protelatórias a fim de formar o seu convencimento motivado.

Superada a preliminar, passo a análise do mérito.

Cuida-se de ação de cobrança, na qual a parte autora atua sobre a área do Bolsão Residencial denominado "Fazendinha" promovendo a segurança, manutenção, conservação e recuperação da região, e que é credora do réu-apelante, proprietário do imóvel objeto da matrícula de n. 4.640 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP, localizado no loteamento denominado Chácaras Vale do Rio Cotia, no município de Carapicuíba, no valor de R\$ 25.937,87, em razão do inadimplemento de cotas mensais de gastos comuns e despesas de extraordinárias relativas ao período de dezembro/2018 à novembro/2023. Por tais fundamentos, postulou pela concessão de tutela de evidência para determinar o arresto e o registro de protesto contra alienação do imóvel (objeto da matrícula nº 4.640, do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – São Paulo de titularidade do réu), bem como o arresto de ativos bancários (sistema Sisbajud) e, sucessivamente, a penhora do referido imóvel, e, ao final, a procedência do pedido, com a condenação do réu ao pagamento do valor de R\$ 25.937,87.

Em contrapartida, em sede recursal, o apelante argumenta que a associação não preenche os requisitos para a aplicação do tema 492 do STF, já que tanto o Estatuto Social, quanto o Contrato Padrão, não foram registrados no Registro de Imóveis competente, visto que o imóvel em questão se localiza em Carapicuíba/SP e os referidos documentos foram registrados no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri/SP. Além disso, informa que jamais se associou à parte autora, e que inexistem documentos que comprovem que tinha ciência da obrigatoriedade dos pagamentos.

Pois bem.

Versa a presente demanda sobre cobrança de taxa de manutenção em loteamento, realizada por meio de associação de moradores.

Conforme decidido no julgamento relativo ao Tema 882 do sistema dos recursos repetitivos perante o STJ: "*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.*"

Segue a ementa:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES -

CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança" (RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0) - RELATOR p/ acórdão MINISTRO MARCO BUZZI - julgado em 11.03.2015).

Assim, é irrelevante saber se os serviços foram ou não prestados pela associação, já que o réu não está obrigado a contribuir, ainda que possa ser beneficiado pelos serviços prestados pela autora. Não se trata aqui de enriquecimento sem causa, mas de liberdade de associação.

Ademais, considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe à associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado.

A obrigação pecuniária somente se impõe em razão de vontade ou de lei. Nesse sentido, os loteamentos são regulados pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6766/79), a qual não traz a obrigação de custear despesas de manutenção de áreas públicas internas ao empreendimento. Na verdade, trata-se de um loteamento e se o proprietário não aderiu à associação, não há fundamento para tal cobrança.

Em relação à liberdade de associação, há previsão constitucional expressa (artigo 5º, XX - *"ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado"*), se tratando, inclusive, de norma consagrada no direito de vários países¹.

A jurisprudência desta Corte segue o precedente vinculante:

"Cobrança - Ação julgada procedente - Loteamento - Taxas de manutenção e serviços - Administração entregue a associação criada para esse fim - Serviços que beneficiam a todos os moradores - Direito à livre associação que deve prevalecer em oposição à vedação ao enriquecimento ilícito - Tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (Tema 882), que apreciou a matéria referente à cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores - Cobrança indevida, diante da falta de associação - Sentença reformada, com a improcedência da ação e a inversão dos ônus sucumbência, devendo a verba honorária ser calculada sobre o valor dado à causa - Recurso provido" (Apelação/Associação 0003161-11.2014.8.26.0654 - Relator(a): Percival Nogueira - Comarca: Vargem Grande Paulista - Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 22/02/2018).

"Apelação. Ação de cobrança. Taxa de associado. Loteamento fechado. Pedido de cobrança realizada por associação constituída para prestar serviços de interesse de loteamento fechado. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Ausência de prova de que o imóvel foi

¹ *"[o] direito de associação reconhecido pela nossa Constituição em seu artigo 22.1 não compreende somente a forma positiva do direito de associar-se, mas também sua dimensão negativa, o direito de não se associar"* (Tribunal Constitucional da Espanha, em julgamento de 1981 - STC 5/1981 - Decisão STC 5/1981).

adquirido após a constituição da associação, com anuência expressa e posteriormente tácita à associação. Cobrança das mensalidades em atraso indevida. Aplicabilidade do entendimento consolidado pelo C. STJ no julgamento de recursos repetitivos (tema 882). Liberdade de associação. Prevalência do interesse coletivo. Precedentes. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais recursais. Recurso improvido” (TJSP; Apelação 1006543-80.2013.8.26.0152; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2018; Data de Registro: 21/05/2018).

Vale apontar ainda que, em 2017, foi publicada a Lei n. 13.465 que, dentre outras providências, incluiu o art. 36-A na Lei 6.766/79, dispondo sobre as associações que administram os loteamentos fechados:

"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 disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos'."

A análise da nova legislação não evidencia amparo para a cobrança pleiteada, uma vez que seu escopo se restringe à regulamentação da existência e funcionamento das entidades em questão.

Convém ressaltar que a Lei nº 13.465/2017, ao introduzir o art. 1358-A no Código Civil, teve como escopo exclusivo a disciplina dos condomínios de lotes, possibilitando a constituição de áreas de uso comum e privativo.

Contudo, tal legislação não contempla a criação de associações de moradores e, consequentemente, não legitima a cobrança das taxas de manutenção ora postuladas.

Nesse passo, o precedente jurisprudencial continua em vigor.

Ademais, vários são os julgados desta mesma Corte que entendem nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL – Ação de Cobrança - Associação de Moradores - Loteamento Fechado - Sentença de procedência - Insurgência da ré – Acolhimento - Taxas associativas - Colisão entre os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação - Juízo de ponderação realizado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado através da sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882) - Prevalência do direito constitucional de livre associação - Art. 5º, XX da Constituição Federal - Cobrança

que é indevida quando o proprietário não aderiu formal e expressamente à associação – Entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766/79 e 1.358-A no Código Civil, que em nada infirma essa conclusão – Novo regramento que nada dispôs acerca da garantia de liberdade de associação, limitando-se a autorizar a cotização de despesas no âmbito de loteamentos fechados geridos por entidades sem fins lucrativos – Impossibilidade de que uma lei, ainda que mais recente, se sobreponha ao que estabelece a Constituição Federal acerca da liberdade de associação – Precedentes desta Câmara – Entendimento desta relatoria, ainda, no sentido de que o precedente vinculante do c. Superior Tribunal de Justiça somente pode ser alterado ou suprimido por deliberação daquela mesma Corte – Tribunal Superior que, mesmo depois da edição da Lei nº 13.645/17, continuou prestigiando a liberdade de associação, nos termos do Tema vinculante nº 882, em detrimento do enriquecimento sem causa – Lei nova que, portanto, não se sobrepõe automaticamente ao precedente vinculante – Ré que, incontroversamente, não aderiu aos quadros da autora, o que inviabiliza a cobrança das taxas associativas objeto dos autos – Eventual pagamento, no passado, de mensalidades, que não importa adesão, nem mesmo tácita – Sentença reformada, com julgamento de improcedência do pedido inicial – RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível/Associação 1002297-09.2019.8.26.0127 - Relator(a): Rodolfo Pellizari - Comarca: Carapicuíba - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 28/10/2020).

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Inexigibilidade dos débitos referentes a cobrança de rateio de despesas por serviços prestados, obras e benfeitorias implantadas – Impossibilidade de Associação, sob o argumento de enriquecimento sem causa, cobrar de proprietário de imóvel não edificado, sua cota parte referente a serviços prestados e benfeitorias introduzidas, na área de sua atuação – Ninguém pode ser considerado associado somente pelo fato de ser proprietário, compromissário comprador ou cessionário de direitos de domínio útil de lote, o que viola o dispositivo constitucional de liberdade de associação – Submissão do proprietário apenas à lei – Liberdade de associação – Não há nestes autos qualquer elemento que indique qualquer forma de adesão, sequer tácita – A Lei n. 13.465/17 não transforma em condomínio de lotes os loteamentos de acesso controlado hoje existentes, e deflui do parágrafo único do art. 36-A da Lei n. 6.766/79 que a sujeição patrimonial dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, às atividades desenvolvidas pelas associações como a autora, está condicionada à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, e não simplesmente pela inovação legislativa. Igualmente não se chega à conclusão de obrigatoriedade de contribuição pelo disposto no art. 1.358-A, § 2º, do Código Civil, instituído pela Lei n. 13.465/17 (“Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística”) - Improcedência da ação – Recurso provido” (Apelação Cível/Condomínio 1009027-92.2018.8.26.0152 - Relator(a): Alcides Leopoldo - Comarca: Cotia - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 21/01/2020).

De qualquer sorte, o STF proferiu julgamento, em 18.12.2020, em que, apreciando o Tema 492 da repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário, por maioria, e adotou 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, nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Ricardo Lewandowski, Rosa Weber, Roberto Barroso e Gilmar Mendes, que negavam provimento ao recurso. O Ministro Marco Aurélio deu provimento ao recurso e fixou tese nos termos de seu voto. Sessão Virtual de 04.12.2020 a 14.12.2020.

Assim, incumbia à apelada o ônus de comprovar que o réu, aparentemente titular do lote anterior à vigência da Lei 13.465/2017, manifestou sua adesão ao ato constitutivo da associação, conforme exigência do Tema 492 do STF. Não obstante, ante a ausência de provas nos autos que evidenciem a anuência do réu, tal ônus não foi cumprido (art. 373, I, do CPC). Além disso, como exposto em sede recursal, a associação está registrada em município diferente.

Como exposto pelo juízo *a quo*:

“(...) embora tenha restado incontroverso que não houve adesão, pelo réu, à associação autora...”

Por fim, uma vez que a demanda versa sobre cobrança de taxa de manutenção instituída por associação de moradores, não há que se aplicar o prazo prescricional trienal, previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, mas sim o prazo prescricional quinquenal, previsto no §5º, inciso I, do mesmo diploma legal. Vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM LOTEAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. Insurgência das réus. Prejudicial de mérito de prescrição corretamente afastada. Aplicação do prazo prescricional quinquenal, e não trienal ou decenal, previsto no artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil. Precedentes do E.STJ e desta Corte de Justiça. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (REsp. nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação. Tese sedimentada pelo E. STF (Tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Ausência de anuência por parte dos réus, tampouco de filiação formal à associação autora. Inexistência de anuência tácita. Precedentes. Sentença reformada para julgar improcedente a ação. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1013468-77.2022.8.26.0152; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024 – grifo nosso).

Face ao exposto, e considerando o entendimento acima, é de rigor o provimento do presente recurso.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atual legislação, inverte os honorários sucumbenciais, e imponho a verba contra a autora no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso, para o fim de julgar improcedente a presente demanda.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora