



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003264

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008484-54.2020.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são apelantes LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A e CAMPO DO MEIO AGRO-PASTORIL E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CAMPO DO MEIO ITAHYE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado 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 ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1008484-54.2020.8.26.0529

Comarca: Santana de Parnaíba

Ação: Declaratória de inexigibilidade

Apte(s): Lote 01 Empreendimentos S.A. (e outra)

Apdo(a)(s) Associação de Proprietários do Residencial Campo do Meio Itahye

Voto nº 47.800

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE. TAXAS ASSOCIATIVAS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação declaratória de inexigibilidade de débito julgada improcedente, onde as autoras, cofundadoras de uma associação, alegam isenção de taxas associativas conforme previsão estatutária.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula estatutária que isenta as autoras, cofundadoras da associação, do pagamento de taxas associativas.

III. Razões de Decidir

A associação está legitimada a cobrar as taxas, pois a cláusula de isenção foi declarada nula em processo conexo, e as autoras, como fundadoras, aderiram expressamente à associação.

A tese do STJ (Tema 882) não se aplica, pois as autoras são associadas e anuíram às obrigações estatutárias. A isenção foi declarada abusiva, gerando enriquecimento sem causa.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso não provido.

Tese de julgamento:

1. A isenção de taxas associativas para fundadores, quando declarada nula, não impede a cobrança.
2. A adesão expressa ao estatuto legitima a cobrança das

taxas.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 421, 422, 113, § 1º, I.

Código de Processo Civil, art. 85, § 2º e § 11º.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema 882.

STF, RE 695911, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 14.12.2020 (Tema 492).

TJSP, Apelação cível nº 1028771-20.2022.8.26.0577, Rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, j. 05.07.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1025321-74.2019.8.26.0577, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 30.04.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1000894-71.2023.8.26.0577, Rel.^a Des.^a Maria do Carmo Honório, j. 07.02.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1002228-96.2022.8.26.0506, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. 24.05.2023.

Trata-se de ação declaratória de inexigibilidade de débito julgada improcedente pela r. sentença de fls. 1.068/1.072, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 1.075/1.077) e rejeitados (fls. 1.083).

Apelam as autoras alegando inexigibilidade dos valores cobrados a título de taxas associativas, conquanto são cofundadoras da associação, estando isentas da contribuição, conforme regular previsão no Estatuto; pedem o provimento do recurso (fls. 1.086/1.100). Contrarrazões (fls. 1.106/1.122).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com amparo na documentação encartada, a apelada buscou o reconhecimento de crédito e a declaração de nulidade da cláusula que prevê a isenção, em feito conexo a este, sobre o qual as autoras impugnaram com a presente ação declaratória de inexigibilidade de débito em razão de serem as fundadoras da associação, e contarem com a isenção prevista no Estatuto.

A r. sentença julgou improcedente a ação, por restar declarada nula a isenção prevista no Estatuto em benefício das associadas

fundadoras em outro feito, conexo a esta ação, condenadas as autoras ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Dai o apelo das autoras.

No caso concreto, inaplicável o tema 882 do C. STJ, em que firmada a tese de que *“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”*¹, por ser obrigação decorrente de adesão expressa pelas associadas autoras, empreendedoras do loteamento e cofundadoras da associação, como se vê às fls. 105, subscrevendo o próprio Estatuto Social.

A associação está legitimada à cobrança do débito, conforme regular obrigação pactuada por todos os associados aderentes, podendo exigir das autoras o pagamento das taxas cobradas de todos os seus associados, pois não desoneradas as fundadoras dessa obrigação, após a declaração de nulidade de cláusula 5.1.1 do Estatuto que previa a isenção (processo nº 1007971-86.2020.8.26.0529 - fls. 481/486 dos autos em apenso).

Assim, conforme disposto pelo artigo 252, do Regimento Interno desta Corte, com a nova redação desde março de 2017, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

No caso em análise, a r. decisão constante de fls. 1.068/1.072 analisou de forma objetiva todos os pontos controvertidos do conflito instaurado bem como as provas apresentadas e produzidas, chegando à bem fundamentada conclusão de improcedência da ação.

Como bem apontado pelo i. magistrado de primeiro grau, *“O princípio pacta sunt servanda, que confere ao contrato natureza de “lei entre as partes”, tem sofrido relativização, principalmente por normas de ordem pública, em detrimento da função social do contrato. Para além disso, importa memorar que o atual Código Civil e o ordenamento jurídico privado como um todo - é regido e fundamentado por três supra princípios, dentre os quais se destacam o da eticidade e o da sociabilidade. Pelo primeiro, dispensa-se especial preocupação à ética e à boa-fé, sobretudo com a boa-fé objetiva, que existe no plano da conduta de lealdade dos participantes negociais. Pelo segundo, o ordenamento jurídico se afasta do cunho individualista para vangloriar o desenvolvimento social a partir de institutos próprios para tanto, como o da função social dos contratos (art. 421 do CC). Ademais, os negócios jurídicos de toda e qualquer ordem devem ser interpretados conforme a boa-fé e corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado (art. 113, § 1º, I, do CC), e os contratantes*

¹ REsp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015

são obrigados a guardar os princípios da probidade e boa-fé tanto nas tratativas quanto na execução contratual (art. 422 do CC). Especificamente quanto ao princípio da boa-fé objetiva, dele decorre a imposição de deveres anexos, ou colaterais, de aviso, informação, colaboração e solidariedade recíproca antes, durante e após a execução do contrato. Esses deveres são inerentes ao processo obrigacional, sendo impostos ainda que não expressos no instrumento. Noutras palavras, 'o paradigma da autonomia privada vem cedendo substancial e paulatinamente, com ênfase em contratos de massa e de execução continuada, como o seguro-saúde, sofrendo o influxo da denominada boa-fé objetiva, que identifica a relação obrigacional como um processo dinâmico.' Sobre o tema condomínios fechados ou loteamentos de acesso controlado, oportuno memorar que o ordenamento jurídico estabelece apenas duas fontes lícitas de obrigações: a lei e o contrato. Por isso, foi sedimentado o entendimento de que se o morador não manifestou vontade de participar da associação de moradores nem anuiu à formação do condomínio de fato, ele não poderia ser compelido a pagar as taxas de manutenção e encargos afins. Tal posicionamento inclusive foi cristalizado pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (Tema 882) e, portanto, com efeito vinculante. Posteriormente, foi editada a Lei 13.465/17 - não aplicável às relações jurídicas existentes antes de sua edição - que equiparou os loteamentos de acesso controlado aos condomínios edilícios, possibilitando a cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações e anuído pelo proprietário. Diante desse cenário, a propósito, foi fixado o seguinte entendimento no âmbito do E. STF (Tema 492): '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 13.465/2017, ou 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. (STF. Plenário. RE 695911, Rel. Min. Dias Toffoli, julgado em 14/12/2020 (Repercussão Geral Tema 492)).' Pois bem. No que concerne às associações, é imperativo manter um equilíbrio nas atribuições e obrigações, especialmente no âmbito financeiro, entre todos os associados. A mera desocupação de um imóvel, por exemplo, não conferiria ao seu proprietário ou possuidor uma isenção automática das taxas associativas e encargos que impactam e beneficiam, de modo indiscriminado, os atuais ou futuros ocupantes das unidades autônomas. A tese das autoras, visando desconstituir as taxas de associação devida, perpassa única e exclusivamente pela disposição do estatuto social que lhes concede isenção. No entanto, foi declarada a abusividade da referida cláusula na ação nº 1007971-86.2020.8.26.0529, conexas a este feito. A abusividade do artigo em debate torna-se evidente ao instituir a isenção das rés em relação ao pagamento das contribuições devidas. Cabe ressaltar que as demandantes fundaram a associação com o propósito de prestar serviços benéficos a todos os lotes, desde a sua criação. Portanto, a recusa em efetuar os pagamentos mensais acarreta prejuízo à própria associação. Assim sendo, tanto a prestação dos serviços quanto a cobrança, desde a instituição da associação, contaram com a aprovação expressa das rés. Afinal, foram elas que estabeleceram os deveres, direitos e funções específicas da Associação, conforme disposto no art. 5.1.1 do Estatuto Social. De fato, a inadimplência das contribuições implica em um enriquecimento injustificado, uma vez que os serviços fornecidos pela associação abrangem áreas

como manutenção, conservação e segurança, contribuindo, por conseguinte, para a valorização geral dos imóveis no loteamento. Não se pode ignorar que os demais proprietários de terrenos seriam compelidos, injustamente, a suportar a cota-parte correspondente aos imóveis das rés. Diante disso, a tentativa de eximir-se do pagamento é não apenas abusiva, mas também baseada em uma cláusula que as beneficiou exclusivamente, configurando, ademais, um comportamento contraditório inadmissível. Demais disso, não há nos autos qualquer indício de que a requerida tenha obstado o acesso das autoras e potenciais compradores ao loteamento, e nem poderia, uma vez que a associação de moradores, diferente dos condomínios, é guarnecida por vias públicas.” (fls. 1.069/1.072).

Esse o entendimento também na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Apelação. Ação de cobrança. Taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores. Preliminar de suspensão dos autos afastada. Inaplicabilidade do Tema 1183 do STJ, por se tratar de matéria estranha ao cerne da questão da presente demanda. Requeridas que fundaram a associação. Cobrança legítima. Previsão estatutária de isenção do dever de pagar quaisquer contribuições. Ilegalidade. Associadas fundadoras da associação que estabeleceram todas as obrigações e direitos previstos no estatuto social. Abuso de direito. Vedação ao comportamento contraditório e enriquecimento sem causa. Precedentes. Período de cobrança fevereiro a agosto de 2022, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STJ (AgReg no RE 1.337.075/DF). Recurso não provido.” (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1028771-20.2022.8.26.0577, Rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, j. 05.07.2024, v.u.);

“APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA - Taxas de manutenção e conservação de loteamento fechado - Ação julgada improcedente - Insurgência da associação de proprietários - Alegação de que os requeridos devem responder pelas taxas associativas - Cabimento - Requeridas que se reconhecem associadas, qualificando-se, contudo, como 'associadas fundadoras' - Previsão estatutária de isenção da taxa para 'associadas fundadoras' que é abusiva, pois onera os demais proprietários pelas despesas de outros associados, bem como os leva a locupletamento ilícito - Alegação de que é devida a aplicação, sobre o valor da condenação, da correção monetária prevista na convenção (IGPM/FGV) - Cabimento - Previsão do índice em correção que não

possui óbice legal algum - Alegação de que os honorários sucumbenciais estatutários devem incidir juntamente com os sucumbenciais - Descabimento - Honorários previstos no estatuto que têm manifesta natureza sucumbencial, pelo que sua aplicação redundaria em indevido bis in idem - Sentença reformada nos pontos - RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (7ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1025321-74.2019.8.26.0577, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 30.04.2024, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO. PRELIMINAR. SUSPENSÃO DO PROCESSO POR FORÇA DO TEMA 1.183 DO STJ. INADMISSIBILIDADE. SITUAÇÃO DOS AUTOS É DIVERSA DA DEBATIDA PELO TRIBUNAL SUPERIOR. MÉRITO. COBRANÇA LEGÍTIMA. RÉS QUE FUNDARAM A ASSOCIAÇÃO. ADESÃO À PESSOA SEM FINS LUCRATIVOS DESDE A SUA FORMAÇÃO. COMPROVAÇÃO. TEMA 882 DO STJ E 492 DO STF. PRECEDENTES. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. INCIDÊNCIA DO ART. 323 DO CPC. PRECEDENTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. PREVISÃO DE ÍNDICE NO ESTATUTO SOCIAL. RESPEITO. ABUSIVIDADE. NÃO CONSTATAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INDEVIDOS. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não há razão para suspender o processo, a fim de esperar o julgamento de recurso especial repetitivo, quando a questão jurídica debatida no caso sob análise é diversa da que será apreciada pelo Superior Tribunal de Justiça. 2. As taxas de manutenção criadas por Associações de moradores obrigam os associados e os que manifestam anuência com a cobrança. 3. A previsão de isenção do dever de contribuir para o pagamento das despesas da Associação inserida no Estatuto Social pelas associadas fundadoras, em benefícios delas mesmas, caracteriza abuso de direito, por gerar enriquecimento sem causa, em detrimento dos demais proprietários de lotes dentro do qual a pessoa jurídica sem fins lucrativos desempenha suas funções. 4. Tratando-se de ação de cobrança promovida por Associação contra associado inadimplente, incide sobre a contribuição inadimplida o índice de correção monetária previsto no Estatuto Social, quando não padecer de abusividade. 5. Contrato de honorários firmado entre o advogado e seu contratante não pode, na via judicial, criar obrigação para terceira pessoa.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000894-71.2023.8.26.0577, Rel.ª Des.ª Maria do Carmo Honório, j. 07.02.2024, v.u.);

“Associação. Cobrança de taxas associativas. Devedora que consta do estatuto social da associação como associada fundadora e que comercializou os lotes a terceiros em contrato posteriormente rescindido. Isenção de pagamento das taxas associativas às associadas fundadoras, constante do artigo 10, § 1º do estatuto social, que não se deve aplicar ao presente caso, bem como que já seria por si duvidosa. Taxas associativas, in casu, conformadas à Tese Repetitiva firmada pelo STJ (Tema 882) e apreciada pelo STF no julgamento de recurso extraordinário, com repercussão geral (Tema 492). Sentença mantida. Recurso desprovido.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1002228-96.2022.8.26.0506, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. 24.05.2023, v.u.).

Portanto, verificando-se que nas razões da apelação não há elementos novos, mas, tão somente, a reiteração de questões já debatidas e enfrentadas pela r. sentença de primeiro grau, forçoso concluir pela aplicabilidade do disposto pelo artigo 252, supratranscrito, para negar provimento ao recurso, ratificando-se os termos da decisão ora combatida.

Por fim, a verba honorária comporta majoração em prol dos patronos da parte apelada para 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, que se adequa ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, levando-se em conta, ainda, o trabalho adicional realizado em grau recursal, a teor do disposto no parágrafo 11º do citado dispositivo legal.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, observada a majoração da verba honorária em prol da parte recorrida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ÉLCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente