



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2244374-49.2024.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante MARCELO ALVARO MOREIRA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO FECHADO CENTRAL PARK RESIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 CESAR MECCHI MORALES (Presidente sem voto), RAMON MATEO JÚNIOR E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2244374-49.2024.8.26.0000

Agravante: Marcelo Alvaro Moreira

Agravado: Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Central Park Residence

Comarca:Presidente Prudente

Juiz 1º Grau: Francisco José Dias Gomes

Voto nº 24.287

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROMOVIDO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – DESPESAS DE MANUTENÇÃO – ALEGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE SUPERVENIENTE DO TÍTULO – EFICÁCIA PRECLUSIVA DA COISA JULGADA – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA. Recurso contra decisão que rejeitou alegação do devedor de inexigibilidade superveniente do título, que abarca condenação ao pagamento de despesas com manutenção de loteamento fechado, não se vislumbrando a hipótese do artigo 525, §§12º e seguintes do Código de Processo Civil – Insurgência recursal do devedor que se desacolhe - Decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, que se diz fundamentar inconstitucionalidade da cobrança, proferida posteriormente ao trânsito em julgado da sentença exequenda, incidindo óbice previsto no §14º daquele dispositivo legal – Ademais, cobrança em sentença fundamentada no vínculo contratual, considerando loteamento registrado com restrições urbanísticas convencionais, contidas na minuta-padrão do compromisso de venda e compra, para os fins de associação, manutenção e rateio de despesas, por meio da atuação da associação dos moradores, que vinculam os proprietários, pelo efeito erga omnes, na forma dos artigos 18, VI, e 26, VII, da Lei 6766/79. **Recurso desprovido.**

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em ação de cobrança, fase de cumprimento de sentença, rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada pelo agravante.

Insiste na tese de inexigibilidade do título com base na tese firmada pelo C. STF no RE Nº 695.911-SP (Tema 492). Aduz que a coisa julgada não pode prevalecer quando fundada em lei declarada inconstitucional. Requer a suspensão da decisão agravada e o

provimento recursal.

Por decisão às fls. 161, foi indeferida a medida liminar recursal.

Sem contrarrazões, fls. 163.

Nova manifestação do agravante, às fls. 165/169.

É o relatório.

Conhece-se do recurso, o qual fica desprovido.

O devedor agrava contra rejeição da exceção de pré-executividade que apresentou, cujo pedido alegava superveniente inexigibilidade da sentença, uma vez que o Tema 492/STF teria declarado inconstitucionais as cobranças de taxa de manutenção de loteamento fechado. Repise-se a fundamentação da decisão agravada:

*"(...) Diante da imutabilidade do título executivo que ora se busca cumprimento, **eventuais questionamentos referentes ao mérito restavam acobertados pelo manto da coisa julgada**. Haveria, de fato, a possibilidade de alegação, por parte do executado, de inexigibilidade da obrigação quando o título executivo judicial estiver fundado em lei ou ato normativo considerado inconstitucional pelo Excelso Supremo Tribunal Federal, ou fundado em aplicação ou interpretação da lei ou do ato normativo tido pela Corte Suprema como incompatível com a Constituição Federal, em controle de constitucionalidade concentrado ou difuso (art. 525, § 12, do Código de Processo Civil).*

No entanto, consoante dispõe o § 14, do art. 525 do Código de Processo Civil, tal decisão do Pretório Excelso deve ser anterior ao trânsito em julgado da decisão exequenda".

Pois bem, o Tema 492 transitou em julgado aos 07 de maio de 2022, ao passo que a sentença condenatória teve o trânsito em julgado anteriormente, em 24.02.2021.

*Logo, o julgamento posterior do Tema 492 não autorizou a modificação da sentença transitada em julgado anteriormente. (...)" – vide fls. 341; **destacamos.***

Como se vê, mesmo se fosse o caso de posterior declaração de inconstitucionalidade de lei ou ato a fundamentar a sentença condenatória, percebe-se que seria tese inadequada à hipótese, considerando que a sentença que originou o título exequendo teve seu trânsito em julgado em momento anterior àquele julgamento realizado

junto ao Supremo Tribunal Federal, a incidir o óbice do § 14^o, artigo 525, do Código de Processo Civil, como já se decidiu nesta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência contra a decisão que rejeitou a exceção de pré executividade apresentada pelos executados. Desacolhimento. Advento do Tema 492 do E. STF somente depois de mais de cinco anos do trânsito em julgado da sentença da ação de cobrança. Inexigibilidade da obrigação que apenas poderia ser reconhecida na hipótese de a decisão do E. STF ser anterior ao trânsito em julgado da decisão exequenda. Exegese do art. 525, § 14, do CPC. Na espécie, não há que se falar em relativização da coisa julgada, mas, sim, em proteção desta, que é considerada uma garantia fundamental, prevista no art. 5º, XXXVI, da CF. Decisão mantida. Recurso não provido. (Agravado de Instrumento nº 2110104-25.2023.8.26.0000, julgado pela 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 11/10/2023, Relatora Desembargadora Ana Maria Araújo Xavier; **destacamos).**

Ademais, ao encontro da solução que ora se ratifica, percebe-se que a fundamentação da sentença exequenda não se ampara na vedação ao enriquecimento sem causa ou sobreposição ao direito de livre associação, mas, sim, parte das obrigações contratuais em livre manifestação da vontade, situação diversa daqueles precedentes qualificados, seja no âmbito do Superior Tribunal de Justiça ou Supremo Tribunal Federal. Ressalte-se a fundamentação da sentença exequenda:

“(…) A associação autora comprovou a existência legal do loteamento, bem como a sua própria existência, a que deu a devida e necessária publicidade. Formou-se a associação quando do nascedouro do loteamento, por meio da empresa idealizadora do empreendimento ao firmar com todos os adquirentes, que o loteamento seria fechado, administrado por associação de moradores, mediante atos deliberados em assembleias dos associados e regulamentou-se a prestação de deveres e obrigações de rateio das despesas.

O requerido figura como titular de direitos dominiais sobre o

¹ “(…)Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no [art. 523](#) sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. (...) § 14. A decisão do Supremo Tribunal Federal referida no § 12 deve ser anterior ao trânsito em julgado da decisão exequenda. (...)”.

lote de terreno incrustado no loteamento e todas as obrigações contraídas com o loteador passaram para à associação, circunstância que revela a legitimidade de parte tanto ativa como passiva.

O requerido adquiriu o imóvel quando o loteamento e associação de moradores já se encontrava constituído e as obrigações inseridas no contrato original da empreendedora Construtora Campoy Ltda para os adquirentes.

O referido lote de terreno n.º 01 da quadra G do loteamento Central Park Residence, consoante consta em sua matrícula n.º 34.444 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente (66/68) foi inicialmente alienado em 16 de abril de 1991. Vários foram os proprietários e consta agora o requerido como proprietário a partir de outubro de 2009.

O fato de o requerido, porventura, não ter manifestado concordância expressa com a constituição, formação e participação da associação-autora não significa que esta não tenha legitimidade para cobrar as despesas de manutenção do loteamento. **O requerido faz parte da associação, em razão de ser proprietário de imóvel situado em loteamento administrado pela associação. O vínculo obrigacional deriva do compromisso de compra e venda, de lote que se situa em loteamento fechado, com áreas comuns.**

As obrigações que foram transmitidas por escrituras públicas ao longo do tempo não possuem o condão de descaracterizar a natureza do contrato original da construtora para o primeiro adquirente. Todas as escrituras seguintes devem obediência a primeira, notadamente quanto aos deveres e obrigações ao tempo da constituição do loteamento e associação de moradores.

Os adquirentes assumem o compromisso de pagarem as despesas rateadas de manutenção de áreas, serviços e equipamentos de uso comum, sempre proporcional ao quinhão de cada um. (...) – vide fls. 14/15 deste recurso; **destacamos.**

A procedência do pedido condenatório se deu pelo vínculo contratual existente com os proprietários, a incluir o ora devedor/agravante, por meio da existência prévia da associação administradora, como vinculado no contrato-padrão, daí a necessidade de rateio de despesas, por conta de regras urbanísticas instituídas pelo loteador, dando ampla publicidade, como era possível pelas regras dos

artigos 18, inciso VII², cumulado com artigos 26, inciso VII³, 24⁴ e 29⁵, da Lei 6766/79.

A situação jurídica discutida nestes autos, portanto, é diversa daquela analisada pelos julgamentos proferidos nas instâncias superiores, em sede de rito de recursos repetitivos, tanto a solução dos precedentes REsp's nºs 1280871/SP e 1.493.163/SP⁶ (Tema 882/STJ), assim como a solução do Tema 492/STF, julgados sob rito de recursos repetitivos.

Nesse sentido, citem-se julgados do Superior Tribunal de Justiça:

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. ADEÇÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Na origem, trata-

²"Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...) VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;"

³ "Art. 26. **Os compromissos de compra e venda**, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, **de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão**, pelo menos, as seguintes indicações: (...) **VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.**" (destacamos).

⁴"Art. 24. **O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo**, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca." (destacamos).

⁵"Art. 29. **Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão**, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado." (destacamos).

⁶RECURSO 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, julgado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça em 11/03/2015, Relator designado Ministro Marco Buzzi; **destacamos**).

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 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. (*Recurso Especial nº 1.422.859/SP, julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em 03/11/2015, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; destacamos*);

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. CONFIGURAÇÃO. **AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. ADMINISTRADORA. TAXA DE MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO.** 1. Demonstradas a omissão e a contradição, os embargos de declaração devem ser acolhidos para sanar os vícios. 2. **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.** 3. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes. (*Embargos de Declaração no Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.503.651/SP, julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em 08/03/2016, Relator Ministro João Otávio Noronha; destacamos*).

Também neste tribunal há julgados com o mesmo entendimento, até mesmo a afastar a tese do Tema 492/STF:

AÇÃO MONITÓRIA. LOTEAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO COBRADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Sentença de procedência, constituído o título executivo judicial. **Insurgência recursal. Não convencimento. Matéria analisada sob o rito dos recursos repetitivos (Tema n. 882 do STJ) e sob o regime da repercussão geral (Tema n. 492 do C. STF).** Cobrança, no entanto, que, no caso concreto, independente da prévia associação. Contrato de aquisição do imóvel no qual consta expressamente a obrigação da adquirente de arcar com as despesas relativas à manutenção das áreas comuns do loteamento e introdução de melhoramentos. Hipótese distinta daquela prevista no recurso especial repetitivo e no recurso com repercussão geral. Obrigação decorrente do contrato de aquisição do imóvel, e não de associação da adquirente. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO. (Apelação nº 1029998-47.2020.8.26.0114, julgada pela 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 27/04/2023, Relator Desembargador Wilson Lisboa Ribeiro; **destacamos**);

EMENTA: ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS - Ação de Cobrança - Loteamento - Responsabilidade do requerido pelo pagamento dos rateios de serviços e obras, independentemente da formal filiação à Associação, isto porque consta a obrigação no contrato padrão na venda feita pela empreendedora do Loteamento ao requerido - Ciência inequívoca da cessionária - Inaplicabilidade dos Temas 492 do STF e 882 do STJ - Recurso desprovido. (Apelação nº 1000329-98.2016.8.26.0045, julgada pela 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 02/03/2023, Relator Desembargador Alcides Leopoldo; **destacamos**);

DECLARATÓRIA - Inexigibilidade de débito - Loteamento fechado - Taxas de manutenção - Contribuição prevista em regular cláusula contratual de venda e compra do lote, arquivada em cartório competente - Serviços e melhoramentos implementados que justificam a contribuição respectiva - Inaplicabilidade do tema 882 do C. STJ e do tema 492 do C. STF ao caso concreto - Improcedência da ação - Sentença confirmada - Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação nº 1008666-28.2020.8.26.0048, julgada pela 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 13/02/2023, Relator Desembargador Elcio Trujillo; **destacamos**).

O próprio Superior Tribunal de Justiça, recentemente, em sede de juízo de retratação, também ratificou se tratar de situações jurídicas

diversas, sendo exigíveis as taxas de manutenção para a hipótese como aqui tratada nos autos:

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. (Recurso Especial nº 1294454/SP, reanalisado pela Terceira Turma do STJ em 09/08/2022, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze; **destacamos**).

Nada há, portanto, que ser acolhido das pretensões vindicadas neste recurso.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso**.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO
Relator