



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000276916

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2343224-41.2024.8.26.0000, da Comarca Campinas, em que é agravante SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DE CAMINHOS DE SAN CONRADO, é agravada ELAINE CRISTINA GAIOLA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2343224-41.2024.8.26.0000

Comarca: Campinas

Agravante: Sociedade Civil dos Amigos de Caminhos de San Conrado

Agravado: Elaine Cristina Gaiola

Juiz de primeiro grau: Vanessa Miranda Tavares de Lima

Voto nº 42.224

Agravo de instrumento. Associação. Loteamento fechado. Cumprimento de julgado que versa execução de acordo firmado em ação de cobrança de taxas de manutenção. Decisão agravada que, em razão da Executada ter demonstrado ter notificado a Exequente, no curso do cumprimento de julgado, acerca de não possuir mais interesse em se manter associada, determinou a exclusão dos débitos executados após julho/2020. Insurgência da Exequente. Acolhimento. Medida que foi adotada quando já em vigor a Lei nº 13.465/17, de forma que o mero reclamo por desassociação não permite afastar a obrigatoriedade pelo reembolso das despesas de manutenção do loteamento. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, contra a r. decisão de pág. 31/32 deste (págs. 720/721 – processo originário), que assim dispôs: “*Vistos. Às fls. 684/685 a parte executada impugnou o valor do débito apresentado pelo exequente às fls. 676/677, sob o fundamento de que em julho/2020 enviou carta a Associação informando sua saída imediata, com fundamento no artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal. Assim, os valores cobrados a partir de agosto/2020 são absolutamente indevidos pela executada, visto que esta não fazia mais parte da associação. A parte exequente manifestou-se às fls. 710/712. É o relatório. Fundamento e Decido. Sem maiores delongas, em que pese se tratar o caso de cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, conforme art. 323 do CPC, nos termos do*

2343224-41.2024.8.26.0000

Voto nº 42.224

Entendimento do STJ, 'as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram'. No caso, até a formalização e homologação do acordo (19/04/2017), é fato que a parte executada era anuente da associação exequente. No entanto, verifica-se que apesar de ter sido filiada à associação exequente por diversos anos, a executada a notificou em julho de 2020, informando não possuir mais interesse em se manter associada (fls. 686/687). Aliás, em sua manifestação, a parte exequente não negou que tenha recebido o referido pedido de desligamento. Portanto, os débitos após julho de 2020 não são devidos, e devem ser excluídos dos cálculos apresentados pelo exequente às fls. 676/677. Dessa forma, no prazo de 05 (cinco) dias, manifeste o exequente em termos de prosseguimento, apresentando nova planilha de cálculos, requerendo o que entender de direito. No silêncio, arquivem-se os autos. Intimem-se."

Recorre a Exequente para alegar, em síntese, que a r. decisão agravada merece reforma, para que seja mantida a obrigação de pagamento das taxas de manutenção vencidas e vincendas pela Executada, inclusive as posteriores a julho/2020. Enuncia que o processo de conhecimento teve por objeto a cobrança de taxas de manutenção inadimplidas, sendo que as partes se compuseram e o acordo foi homologado em 26.05.2017. Menciona que no acordo ora executado a Agravada se comprometeu a pagar as parcelas estipuladas no acordo e as que vencessem posteriormente, sob pena de perda do desconto concedido e incidência de encargos moratórios e honorários advocatícios, abatidos eventuais pagamentos efetivados. Salienta que a Agravada não cumpriu integralmente o acordo, o que ensejou a propositura do presente cumprimento de julgado. Refere que, no entanto, no curso do cumprimento de julgado, e sem qualquer amparo legal, a Agravada requereu que fossem excluídas as prestações posteriores a julho/2020, sob o argumento de que teria encaminhado carta para informar sua desfiliação da associação Exequente, o que ensejou a prolação da r. decisão ora agravada. Entende que a decisão recorrida se encontra em dissonância com a legislação pertinente e com o atual entendimento pacificado sobre o tema (Tema 492 do STF). Enuncia que, conforme dispõe o artigo 323

do CPC, no caso de condenação em obrigação de trata sucessivo, como é o caso em tela, as prestações que vencerem no decorrer do processo, enquanto a Agravada não satisfizer a obrigação, devem ser incluídas, por expressa previsão legal. Salienta que, no caso em concreto, a Agravada se comprometeu no acordo firmado entre as partes a adimplir com as parcelas do acordo e com as taxas de manutenção posteriores ao convencionado, sendo de rigor que ela cumpra com sua obrigação (*pacta sunt servanda*). Afirma que é nítido que a Agravada firmou pedido de desfiliação no intuito de se esquivar do pagamento e de adimplir com o rateio das despesas, porém ela continua a usufruir normalmente dos serviços prestados pela Agravante, como comprovam os documentos colacionados, como a utilização do sistema de liberação automática da cancela de acesso ao residencial, serviço de recebimento e distribuição de correspondência, entre outras benesses. Assevera que o Poder Judiciário não pode cancelar esse tipo de conduta, que configura enriquecimento ilícito, pois a Executada continua no seu dia a dia a exercer a condição anterior de associada. Sustenta que, a despeito do direito à liberdade de associar-se ou deixar de ser associada, a escolha da Agravada não a exime do dever de pagamento das taxas de manutenção cobradas em imóvel localizado em loteamento fechado, que inclusive, a partir da vigência da Lei nº 13.465/17, passaram a ser devidas por força de lei (considerada a introdução do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79) e não de vínculo associativo, ou seja, podem ser cobradas até mesmo daqueles que alegam não serem mais associados, como ocorre no caso da Agravada. Menciona ainda que houve anuência da Agravada, em 30.10.2015, na vigência da Lei Municipal nº 8736/96, tendo permanecido associada/anuente na vigência da Lei nº 13.465/17 (a partir de julho/17), de modo que não há dúvidas sobre a obrigação de pagamento das taxas. Colaciona jurisprudência a respeito.

Recurso tempestivo, com preparo anotado (págs. 214/215).

Ante a apresentação de pedido de reconsideração (págs. 726/735 do processo originário), foi determinado que se aguardasse a apreciação pelo d. Juízo *a quo* (pág. 217). Pela r. decisão de pág. 756 (processo originário), foi mantida a decisão ora agravada.

Ausente pedido de concessão de efeito suspensivo ou antecipação da tutela recursal a apreciar. Determinado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC (pág. 220), a contraminuta não foi ofertada (pág. 222).

É o relatório.

O recurso merece prosperar, ressalvado o entendimento da n. Magistrada *a quo*.

Pelo que se infere do processo, com razão a Agravante, uma vez que o cumprimento de sentença está lastreado em acordo/confissão de dívida pactuado entre ela e a ora Agravada, em 02.03.2017, na qual esta última reconhece a dívida existente, decorrente do inadimplemento das taxas de manutenção, e se compromete ao pagamento das parcelas do acordo, assim como ao pagamento das taxas vincendas, acordo este que foi homologado por decisão já transitada em julgado (págs. 03/08 do processo originário).

Desse modo, tem-se que a Executada além de inadimplir o acordo, o que ensejou a presente execução, também já teria reconhecido serem devidas por ela as taxas de manutenção ora executadas, em razão dos serviços prestados no loteamento em que inserido o lote que é por ela titulado, considerado que usufrui dos serviços disponibilizados, de modo que descabida a pretensão da Executada, de deixar de arcar com tais taxas sob o argumento de que teria informado a Exequente acerca de seu interesse em desassociar, em julho/2020.

Cumpre ainda ressaltar que a Executada não é obrigada a se manter nos quadros da associação que administra o loteamento em que tem propriedade, até porque o artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, garante que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Porém, é incontroverso que a Executada é proprietária de imóvel localizado no interior de loteamento fechado (conforme impugnação apresentada e documento colacionado às

págs. 65/67 do processo originário) e sempre se utilizou e, ao que se indica, ainda se utiliza dos serviços prestados pela ora Agravante, de modo que eventual desassociação não afasta sua responsabilidade de contribuir com a manutenção do loteamento, em especial considerado que a Lei nº 13.465/17 alterou a Lei nº 6.766/79 e incluiu o artigo 36-A, com a seguinte redação: *"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 disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos."*

Por sua vez, constata-se que a associação ora Agravante foi criada para administrar um loteamento fechado, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, de modo que os moradores do loteamento devem efetuar os pagamentos necessários para atingir os objetivos em comum.

Importante ainda destacar que a cobrança de valores necessários à manutenção, administração, conservação e utilização do loteamento, ou seja, para atingir os objetivos descritos no referido dispositivo legal, não tem relação com a taxa associativa.

Necessário ressaltar que patente que a ora Agravada desde longa data, tinha efetiva ciência da existência da Associação e dos serviços por ela prestados, tanto que figurava como associada e inclusive firmou acordo com a ora Exequente, de modo que apesar de ter pleiteado sua desassociação, após a vigência da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 13.465/17, deve suportar o pagamento relativo às contribuições inadimplidas, pois a partir dessa legislação, eventual desassociação não implica na desobrigação ao pagamento das contribuições, que agora se fazem por imposição legal.

Essa obrigação agora se tem como exigível, não mais pelo aspecto de adesão à associação, que antes se mostrava necessária para a imposição do pagamento, mas sim porque, depois da vigência da Lei Federal nº 13.465/17, essa responsabilidade se impõe ao proprietário do imóvel, por ter ele ciência da existência da associação e se utilizar dos serviços prestados.

Nesse sentido a jurisprudência desta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

“AÇÃO DE COBRANÇA. Ilegitimidade passiva (art. 17, CPC). Não acolhimento. Exigência das taxas de associação daquele que se apresenta como o titular do imóvel. Hipótese, ademais, em que a análise das condições da ação é realizada em abstrato, segundo a teoria da asserção. Cerceamento de defesa. Não acolhimento. Suficiência da prova documental para o correto julgamento do feito (art. 355, I, CPC). Dilação pretendida para o reconhecimento de que foi coagido a admitir o débito das mencionadas despesas. Composição estabelecida em 2016. Inviável reconhecimento de qualquer coação, observado o decurso de mais de quatro anos (art. 178, Código Civil). Não utilização dos serviços prestados pela autora. Irrelevância, considerando que colocados à sua disposição. Cobrança das despesas de manutenção do imóvel. Pedido de desassociação formulado em 2019, na vigência da Lei 13.465/17. Possibilidade de cobrança das despesas mensais, independentemente da condição de associado. Observância do Tema 492 do E. Supremo Tribunal Federal. Pagamento posterior à Lei 13.465/17 resultante do vínculo contratual e não da relação associativa. Precedentes. APELO DESPROVIDO” (Apelação nº 1001517-81.2020.8.26.0338, Rel. Des. DONEGÁ MORANDINI, j. em 30.04.2024 – nosso o sublinhado);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME DO RECURSO POR FORÇA DO JULGAMENTO DO TEMA 492 PELO E. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (RE 695911/SP). ASSOCIAÇÃO. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROVA DA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO. REQUERIMENTO DE DESFILIAÇÃO POSTERIOR À LEI Nº 13.465/17 QUE NÃO AFASTA O DEVER DE CONTRIBUIÇÃO. MANTIDO O PROVIMENTO DO RECURSO DA ASSOCIAÇÃO. O requerimento de desfiliação após o advento da Lei nº 13.465/17 não possui o condão de afastar o dever de contribuição do proprietário que anuiu formalmente à Associação” (Apelação nº 1010608-65.2019.8.26.0037, Relatora MARIA DO CARMO HONÓRIO, j. em 29.06.2021 – nosso o sublinhado).

Desse modo, de rigor a manutenção da execução também quanto as taxas de manutenção inadimplidas pela Executada inclusive após julho/2020.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator