

Registro: 2025.0000287804

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1014398-42.2023.8.26.0223/50001, da Comarca de Guarujá, em que é agravante APLUB - ASSOCIAÇÃO DOS PROFICIONAIS LIBERAIS UNIVERSITÁRIOS DO BRASIL, é agravado SASIT ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO SÍTIO TAGUAIBA.

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, 26 de março 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: 67505

Agravo Interno Cível Nº: 1014398-42.2023.8.26.0223/50001

COMARCA: Guarujá

Agravante: Aplub - Associação dos Profissionais Liberais Universitários do Brasil

Agravado: Sasit Associação dos Amigos do Sítio Taguaíba

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVOS INTERNOS EM RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. PROPRIETÁRIO ASSOCIADO. DECISÕES EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 492 DO E. STF. DIRETRIZES CONSTANTES DO TEMA 882 DO E. STJ PARCIALMENTE SUPERADAS. PRECEDENTES DA E. CORTE SUPERIOR. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravos Internos contra decisões que negaram seguimento a Recursos Especial e Extraordinário, que versam sobre a possibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores de loteamento de proprietário de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 882, o E. STJ assim decidiu: “*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*”.

4. E o E. STF, ao julgar o tema 492, manifestou-se nos seguintes termos: “*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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

imóveis”.

5. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime da repercussão geral, ao reputar válida a cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

6. Agravos que não trouxeram elementos aptos à reforma das decisões.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravos Internos a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Aplub - Associação dos Profissionais Liberais Universitários do Brasil contra decisão que, em demanda de cobrança de taxas associativas, **NEGOU SEGUIMENTO aos Recursos Especial e 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 contrariedade ao tema 492 do STF que estabelece as hipóteses excepcionais em que a cotização é obrigatória, quais sejam: (1) quando o proprietário adere aos atos constitutivos da entidade administradora; ou (2) quando a obrigação está registrada no Registro de Imóveis no momento da aquisição do lote. Aduz que não é associada da parte agravada e não aderiu aos atos constitutivos da associação. Afirma que a obrigação de pagamento da taxa não está registrada na matrícula do imóvel, o que impede a aplicação das exceções previstas no Tema 492 do STF. Aponta violação ao artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, que garante a liberdade de associação. Consigna que o V. Acórdão aclaratório não sanou os vícios de omissão apontados.

É O RELATÓRIO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018, 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.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Cabe esclarecer, antes de avançar na análise do presente reclamo, que o E. Superior Tribunal de Justiça passou a adotar a tese firmada sob a sistemática da repercussão geral no E. Supremo Tribunal Federal (tema 492) no julgamento de recursos especiais ante a modificação parcial do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

entendimento estabelecido no julgamento do tema repetitivo 882.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1912500/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 22.9.2023; AgInt no REsp 2059383/SP, Rel. Min. **Moura, Ribeiro** Terceira Turma, DJe de 23.8.2023; AgInt no REsp 1976565/PR, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 16.8.2023; AgInt no REsp 1967124/DF, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 23.3.2023; REsp 2014847/SP, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 9.2.2023; REsp 2066771/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 1.12.2023; REsp 1894710/SP, Rel. Min. **Humberto Martins**, DJe de 20.11.2023; REsp 2046983/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 30.10.2023; e REsp 1991505/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 3.5.2022.

Esclarecido este ponto, registro que 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 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”*. Confira-se a fls. 600/602.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Deste modo, a E. Suprema Corte deixou clara, a contrario sensu, a exigência de pagamento da referida taxa de manutenção pelos associados.

Neste contexto, os V. Acórdãos recorridos (fls. 440/448 e 572/577) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluírem pela validade da cobrança, porque o lote foi adquirido em 2021, ocasião em que a associação já se encontrava operante e inscrita no Registro Público.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Deste modo, o vínculo obrigacional é inequívoco e a decisão que condenou a parte ré ao pagamento das verbas não é incompatível com o recurso repetitivo acerca do tema acima referido. Nesse sentido, o julgado consignou que: 'Da mesma forma, o Estatuto Social autoriza a entidade a cobrar contribuições dos proprietários relativas ao rateio dessas despesas de manutenção do loteamento. A realização desses serviços pela Sociedade foi expressamente autorizada em assembleia, nos termos do Estatuto Social. Os serviços existem e são efetivamente prestados. A obrigação da proprietária de pagar tais contribuições decorre da convenção da associação autora que, como ato-regra, vincula a todos os adquirentes e lotes, tal qual em um condomínio. Assim, a cobrança é posterior à Lei 13.465/17, sendo que o lote foi adquirido em 2021 e a associação já se encontrava operante e regularmente inscrita no Registro Público.'*” (fls. 446/447).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

repetitivos.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado