



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279937

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001534-94.2023.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante MARCELLA MAZZUTTI MINOZZI ALVES MOTTA ALMEIDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VILLA VERDE.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencido o relator, que dava provimento ao recurso. Em prosseguimento, nos termos do art. 942 do CPC, foram convocados o 4º juiz Des. Erickson Gavazza Marques, que acompanhou o relator e o 5º juiz Des. Mônaco da Silva, que acompanhou a divergência. Por maioria de votos. Negaram provimento ao recurso. Vencidos o relator e o 4º juiz. Declara voto o relator sorteado. Acórdão com o 2º juiz. Sustentou oralmente o advogado Dr. Fernando Ferreira.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA, vencedor, MOREIRA VIEGAS, vencido, JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR, ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 19 de março de 2025

*

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001534-94.2023.8.26.0247

APELANTE: MARCELLA MAZZUTTI MINOZZI ALVES MOTTA ALMEIDA

APELADO: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VILLA VERDE

COMARCA: ILHABELA

VOTO nº 208.243

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRIBUIÇÕES POSTERIORES À LEI Nº 13.465/2017. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido de cobrança de taxas associativas, condenando a ré ao pagamento do valor indicado na lide, além das taxas vencidas no curso da demanda, com atualização e juros de mora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade passiva da apelante e a legalidade da cobrança das taxas associativas e do IPTU proporcional.

III. Razões de Decidir

3. A apelante exerce posse sobre o imóvel, configurando legitimidade passiva para a cobrança das taxas.

4. As contribuições cobradas são posteriores à Lei nº 13.465/2017, aplicando-se as regras dos condomínios edilícios, conforme art. 1.358-A do Código Civil.

5. Juros e multa são devidos conforme previsão legal, e seus percentuais estão em consonância com o Código Civil e com o Código de Defesa do Consumidor.

6. O pagamento proporcional do IPTU é devido pela ré, conforme art. 1.315 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse sobre o imóvel confere legitimidade passiva para cobrança de taxas associativas. 2. Contribuições posteriores à Lei nº 13.465/2017 seguem as regras dos condomínios edilícios. 3. Juros e multa são devidos conforme previsão legal.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inc. I; art. 85, §11.

Código Civil, art. 1.315; art. 1.336, inc. I; art. 1.358-A; art. 406.

Código de Defesa do Consumidor, art. 52, §1º.

Jurisprudência Citada:

Temas Repetitivos 492 do STF e 882 do STJ (não aplicáveis ao caso).

Trata-se de recurso de apelação (fls. 128/145) interposto contra a sentença de fls. 112/114, que julgou procedente o pedido principal, com base no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, condenando a ré a pagar a autora as taxas associativas na planilha de fls. 55, no valor de R\$48.408,97, bem como as taxas que venceram no curso da demanda, atualizadas e com juros de mora legais contados a partir de cada vencimento. Ainda foi a ré condenada nas custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da condenação. Embargos declaratórios foram rejeitados a fls. 125.

Aduz a apelante, inicialmente, prefacial de ilegitimidade passiva, ao argumento de ser a titular do imóvel a pessoa de Isaura de Souza Minosi Jurado, conforme fls. 33/35, e que o fato de o endereço da recorrente constar em documento como sendo o do imóvel em questão, não tem o condão de lhe obrigar a pagar as taxas associativas.

No mérito, suscita o descabimento da cobrança com base na inexistência de vínculo associativo, na liberdade de associação, e em entendimento do Supremo Tribunal Federal no sentido de que a taxa só pode ser cobrada legalmente nos casos em que o morador expressamente anuiu à cobrança, ou seja, associou-se. E acrescenta que o ato constitutivo da apelante não foi registrado no cartório de registro de imóvel, e sim no de notas da Comarca de São Sebastião, e que o loteamento não é regularizado e não se subsume à Lei nº 13.465/17.

Quanto ao IPTU, assevera que a falta de desmembramento da área não constitui justificativa para impor-se o pagamento proporcional de aludido tributo, por falta de amparo legal.

Conclui que a ilegalidade da cobrança das taxas associativas não se limita à falta da vontade da apelante em se associar à apelada, mas também pela falta de comprovação da aprovação da cobrança de tais contribuições, ainda que em reunião assemblear, e, desse modo, requer a improcedência da ação, ou, em assim não sendo admitido, postula o afastamento da multa e dos juros por ausência previsão legal e/ou estatutária.

Preparo recolhido a fls. 146/147 e complementado a fls. 188/189.

Contrarrazões estão a fls. 151/160.

É O RELATÓRIO.

De plano, a prefacial de ilegitimidade passiva não comporta acolhimento.

Nesse aspecto, conquanto seja da avó da recorrente a titularidade do imóvel relacionado à cobrança objeto da lide, ficou adequadamente delineado nos autos que a apelante exerce sobre o bem atos que não são de mera detenção, eis que forneceu o endereço do bem como sendo seu (fls. 37), anunciou o imóvel como locadora (fls. 99), e usufrui das áreas comuns (fls. 100), de modo a estar plenamente configurado o exercício da posse sobre o imóvel, estando apta a ocupar o polo passivo da lide.

Superada a preliminar, respeitado o entendimento do Relator sorteado, na forma do quanto a seguir será exposto, entende-se não ser caso de provimento do apelo.

Como bem observado na sentença atacada, na espécie, se cobram contribuições vencidas posteriormente à edição da Lei nº 13.465/2017, esta que acrescentou ao Código Civil o art. 1.358-A, dispositivo esse o qual, no inc. I, de seu § 2º, deixa bem claro que passaram a ser aplicáveis aos condomínios de lotes as regras pertinentes aos condomínios edilícios, e isso acaba por atrair a incidência do inc. I, do art. 1.336 do Código Civil, que é expresso ao impor aos condôminos o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, no caso concreto inexistente.

Apontado isso, não há necessidade alguma de aqui se analisar sobre aplicação e inteligência das Teses referentes aos Temas Repetitivos 492 do Supremo Tribunal Federal, e 882 do Superior Tribunal de Justiça, pois estes tratam de contribuições que venceram anteriormente à edição da Lei nº 13.465/2017, e como antes já referido, no presente processo a cobrança é realizada de contribuições vencidas no período de novembro de 2018 e agosto de 2023.

Sendo assim, correta a decisão recorrida, ao determinar o pagamento

das taxas de contribuição requeridas na lide.

Quanto aos juros, não podem ser retirados, porquanto sua incidência é permitida pela lei, estando o percentual cobrado em consonância com o limite previsto no art. 406, do Código Civil, e, de igual modo, não é caso de afastar a cobrança de multa, pois não se revela em dissonância com a lei a sua cobrança em caso de atraso no pagamento, e cujo percentual de 2% não viola o máximo permitido pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 52, §1º). Portanto, aludidos encargos, ainda que não estivessem previstos estatutariamente, são pertinentes porque decorrem da lei, não tendo cabimento discuti-los com base em falta de anuência à associação.

No que toca ao pagamento de parcela do IPTU, também não tem razão a recorrente, pois dela é exigido o pagamento correspondente à sua fração no todo da área ocupada pelos lotes, ou ao menos não demonstrou ser isso diferente, e este pagamento pode ser a ela imposto na forma da parte final do *caput* do art. 1.315, do Código Civil, este que dispõe que o condômino, aqui a compossuidora, deva suportar os ônus gerados pela coisa ocupada, no caso, justamente, o IPTU.

Portanto, é de ser mantida a sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Nesses termos, por maioria de votos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, vencido o Relator sorteado.

Deixa-se de aplicar o disposto no §11, do art. 85, do Código de Processo Civil porque a verba honorária já foi fixada no máximo legal na sentença.

JOÃO BATISTA VILHENA
Relator designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001534-94.2023.8.26.0247

Comarca: Ilhabela

Apelante: Marcella Mazzutti Minozzi Alves Motta Almeida

Apelado: Associação dos Proprietários do Residencial Villa Verde

DECLARAÇÃO DE VOTO nº 41.694

A prejudicial de ilegitimidade passiva era mesmo de ser afastada, embora por motivo diverso do que foi declarado na sentença.

Certo que, o loteamento fechado equipara-se, para efeito de cobrança de taxas de serviços de manutenção, limpeza e segurança, a condomínio de fato, consoante firme entendimento jurisprudencial do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, conforme v. acórdão:

"Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes" (AGRESP 490419/SP, 3a Turma, Rei. Mm. NANCY ANDRIGHI, em 10.06 2003, '7/T'D.I de 30.06 2003, pág. 248).

De outro lado, não há negar que as taxas de condomínio são consideradas obrigações propter rem (art. 11, da Lei nº

4. 591/64 e 1336, I, do CC, de 2002), de forma que recaem sobre os proprietários do imóvel, ou até mesmo sobre possuidores, desde que estes o detenham com animo ou aparência de dono.

Trata-se de matéria já decantada na jurisprudência pátria, inclusive no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça, consoante se depreende dos seguintes exemplos:

“AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, PROMISSÁRIO COMPRADOR OU POSSUIDOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO NÃO CONHECIDO. 1. As cotas condominiais, porque decorrentes da conservação da coisa, situam-se como obrigações propter rem, ou seja, obrigações reais, que passam a pesar sobre quem é o titular da coisa; se o direito real que a origina é transmitido, as obrigações o seguem, de modo que nada obsta que se volte a ação de cobrança dos encargos condominiais contra os proprietários. 2. Em virtude das despesas condominiais incidentes sobre o imóvel, pode vir ele a ser penhorado, ainda que gravado como bem de família. 3. O dissídio jurisprudencial não restou demonstrado, ante a ausência de similitude fática entre os acórdãos confrontados. 4. Recurso especial não conhecido.” (REsp 846187 / SP, 4ª T., rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa, j. 13.MAR.2007, DJ 09.ABR.2007 p. 255).

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR. POSSIBILIDADE. FALTA DE ARGUMENTOS NOVOS, MANTIDA A DECISÃO ANTERIOR. MATÉRIA JÁ PACIFICADA NESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83. IMPROVIMENTO I - Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. II - Responsabilidade atribuída, no caso, aos promitentes vendedores, com a ressalva do direito de regresso contra os compromissários compradores. Incidência da Súmula 83/STJ. Agravo improvido.” (AgRg no Ag 967384 / SP, 3ª T., rel. Min. Sidnei Beneti, j. 18.DEZ.2008, DJe 10.FEV.2009).

Logo, conquanto equivocada seja a afirmação do Juízo de piso de ter MARCELLA MAZZUTTI recebido por doação da avó o imóvel praiano desencadeador dessa lide (a escritura de fls. 36/39 refere-se a terrenos situados em Santana do Parnaíba, não em Ilha Bela), cumpre reconhecer a existência de provas robustas de que os atos por ela praticados não eram os de um mero detentor ou fâmulo da posse.

Daí por que, imperioso admitir a legitimidade da apelante para responder essa ação.

Superada a prejudicial passo a análise da questão de fundo.

Bem lidos os autos, chego à conclusão de que

razão assiste a recorrente. É que, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.280.871-SP e nº 1.439.163-SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, deu provimento aos recursos e, para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil de 1973, foi definida a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (Tema Repetitivo nº 882, STJ).

Em técnica de distinção, decidiu-se, ainda, que:

“É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela 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” (REsp n. 1.696.347 SP, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel.^a Min.^a Nancy Andrighi, em 5/6/18).

Por sua vez, o STF apreciou a questão, tendo firmado 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis” (Tema 492, STF).

Sob a ótica da Tese 492, para situações anteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), restou esclarecida a imperatividade do Princípio Constitucional da Livre Associação, por meio do qual, na ausência de manifestação expressa da vontade de se associar, não seria possível a cobrança de Taxas ou Contribuições utilizando-se de fundamentos como a vedação ao enriquecimento sem causa, as obrigações propter rem, ou o dever de eticidade.

Assim, não haveria como impor qualquer obrigação a quem não quisesse se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

Tendo em vista o evidente marco temporal advindo da Legislação que regulou a questão, em situações posteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), foi definido que “para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato)”.

Sabidamente, a nova Lei não pode retroagir para alcançar titulares de imóveis anteriores à sua vigência, exceto se livremente aderirem à associação, expressamente anuindo com a prestação. Frise-se trecho do voto do Ministro Alexandre de Moraes no julgamento do RE 695911/SP:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Nos casos de proprietários que adquiriram lotes antes da vigência dessas normas, a obrigação recairá apenas para aqueles que expressamente anuíram coma prestação. Em todo caso, diante da impossibilidade de retroatividade da norma, aqueles proprietários que adquiriram lotes antes da vigência da lei (local ou federal) somente serão onerados caso tenham anuído expressamente à obrigação. Noutro modo, aqueles que adquiram imóveis após a vigência das leis deverão arcar com os custos da atividade, desde que cumpridos todos os requisitos legais, tais como o registro da obrigação em Cartório de Registro de Imóveis”.

Na espécie dos autos, isso efetivamente não ocorreu.

Dessa forma, os débitos apontados, eram mesmo inexigíveis.

Somado a isso tudo, não se verifica nenhum comportamento fático que indique adesão da ré à associação para responsabilizá-la pela dívida.

O mesmo raciocínio se aplica à pretensão de rateio de dívidas de IPTU incidentes sobre área maior que nada indica seja a apelante uma das co-proprietárias, tampouco possuidora.

Nos termos acima fundamentados, impõe-se a reforma sentença apelada, para julgar improcedente a ação. Em razão do novo resultado, inverte-se os ônus de sucumbência, mantidos os honorários do advogado da parte vencedora no mesmo patamar arbitrado pelo Juízo de origem, ou seja, 20% do valor da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se provimento ao
recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS

Relator sorteado, vencido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	JOAO BATISTA AMORIM DE VILHENA NUNES	2A0C3976
6	12	Declarações de Votos	JOAO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS	2A119303

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1001534-94.2023.8.26.0247 e o código de confirmação da tabela acima.