



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002318-44.2023.8.26.0450, da Comarca de Piracaia, em que é apelante/apelado MOLON & MOLON HOLDINGS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado/apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cívelº: 1002318-44.2023.8.26.0450
Apelante (s): Molon & Molon Holdings e Participações Ltda.
Apelado (s): Associação dos Proprietarios Em Reserva da Boa Vista
Comarca: Piracaia - 2ª Vara
1ª Instância: 1002318-44.2023.8.26.0450
Juiz: Carolina Braga Paiva

Voto nº: 43278

Ementa. Apelação e recurso adesivo. Ação anulatória. Improcedência. Recurso da parte autora. Preliminar de recebimento somente no efeito devolutivo acolhida. Loteamento com características de acesso controlado. Tema 492 do STF. Lei nº 13.465/2017. Aquisição de imóvel posterior à vigência da lei. Ciência expressa da existência da associação e responsabilidade pelas taxas. Contrato padrão do loteamento registrado em cartório. Ato jurídico perfeito. Impossibilidade de anulação por mero arrependimento. Apelação desprovida. Recurso adesivo da parte ré. Honorários advocatícios. Valor da causa irrisório. Fixação por apreciação equitativa. Art. 85, §§ 8º e 8º-A do CPC. Complexidade da causa. Recurso adesivo provido.

Trata-se de Apelações interpostas por MOLON & MOLON HOLDINGS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DA BOA VISTA contra a decisão de fls. 949/956 e 1.037/1.038, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente a ação anulatória, condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado.

Alega a autora apelante que a sentença foi omissa e contraditória por não analisar documentos fundamentais que comprovam a natureza aberta do loteamento Mirante do Cachoeira, ignorando o Decreto Municipal nº 4.972/2021, que proíbe o controle de

acesso, a Ata Notarial que comprova a inexistência de cancelas ou restrições físicas ao trânsito de pessoas e veículos, e decisão judicial transitada em julgado (processo nº 1000476-05.2018.8.26.0450). Sustenta ainda que a cobrança de taxas associativas é inconstitucional conforme o Tema 492 do STF, pois o loteamento não se enquadra como "loteamento de acesso controlado", condição necessária para a legitimidade da cobrança. Argumenta que adquiriu o imóvel antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, não tendo aderido formalmente ao ato constitutivo da administradora após a vigência da lei, e que a mera ciência da existência da associação na escritura não equivale à anuência expressa para associação. Por fim, requer que o recurso seja conhecido e provido para julgar procedente o pedido formulado na inicial, determinando a anulação do acordo feito nos autos da Reclamação Pré-Processual nº 0001231-07.2022.8.26.0450, por ser comprovadamente inconstitucional (fls. 1.041/1.064).

Em suas contrarrazões, a parte apelada alegou, preliminarmente, que a apelação deve ser recebida somente no efeito devolutivo, considerando a revogação da tutela provisória na sentença, e que houve preclusão recursal quanto aos pedidos de anulação do acordo judicial e cancelamento da averbação nº 2 da matrícula 14.094, pois a apelante não teria se insurgido contra esses pontos específicos da sentença. No mérito, argumenta que o loteamento possui características de "loteamento de acesso controlado", conforme comprovado pelo Auto de Constatação extraído do Processo nº 1000881-75.2017.8.26.0450, e por diversas decisões judiciais que reconheceram expressamente que o Loteamento Mirante do Cachoeira dispõe de normas de controle de acesso e segurança. Sustenta ainda que o Contrato Padrão do

Loteamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis desde 07/04/1997, estabelece a obrigação de pagamento das taxas de manutenção, e que o apelante adquiriu o imóvel na vigência da Lei nº 13.465/2017, em 24/05/2022, declarando expressamente na escritura que tinha ciência da existência da associação e se responsabilizando pelo pagamento de taxas incidentes sobre o lote. Por fim, requer que a apelação seja recebida somente no efeito devolutivo, que seja declarada a preclusão recursal quanto aos pedidos de anulação do acordo judicial e cancelamento da averbação, e que seja negado provimento ao recurso, mantendo-se na íntegra as sentenças, com majoração dos honorários de sucumbência (fls. 973/997).

A ré também interpôs recurso adesivo (fls. 1.131/1.138), alegando que os honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado (R\$288,81) são irrisórios e não condizentes com o trabalho realizado pelos patronos. Argumenta que o processo demonstra complexidade, com 1951 páginas e diversas petições, réplicas, pedidos de liminar e recursos, justificando a fixação por arbitramento equitativo conforme o art. 85, §8º do CPC. Sustenta que a tabela da OAB/SP estipula o valor mínimo de R\$5.716,05 para atividades em matéria cível em procedimento ordinário. Por fim, requer o provimento do recurso adesivo para reformar parcialmente a sentença, apenas no tocante ao critério de fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais, aplicando o disposto no art. 85, §§8º e 8º-A do CPC (fls. 1.141/1.153).

Em contrarrazões ao recurso adesivo, a autora argumenta que a tabela da OAB possui natureza meramente

informativa e não vinculante, conforme jurisprudência do STJ (AgInt no REsp nº 1.751.304/SC) e do TJSP, e que fixar honorários em R\$5.716,05 violaria a proporcionalidade, pois excederia em mais de duas vezes o próprio valor da causa (R\$2.757,78). Sustenta que permitir que o valor dos honorários ultrapasse substancialmente o valor da causa implicaria em violação ao direito de ação, garantido constitucionalmente pelo artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal. Por fim, requer o desprovimento do recurso adesivo interposto pela Associação (fls. 1.171/1.180).

Recursos tempestivos e preparados.

É o Relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se é legítima a cobrança de taxas associativas de proprietário que adquiriu imóvel em loteamento com características de acesso controlado após a vigência da Lei nº 13.465/2017, mesmo após manifestação de desassociação. Em outras palavras, trata-se de verificar a aplicabilidade do Tema 492 do STF ao caso concreto, considerando as peculiaridades fáticas demonstradas nos autos e o marco temporal estabelecido pela legislação superveniente.

O sistema jurídico brasileiro reconhece, como regra geral, o direito fundamental de livre associação, expresso no art. 5º, XX, da Constituição Federal, segundo o qual "ninguém será compelido a associar-se ou a permanecer associado". Entretanto, o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 695.911/SP (Tema 492), estabeleceu importante marco interpretativo, reconhecendo que esta liberdade

associativa pode sofrer limitações em contextos específicos, especialmente após o advento da Lei nº 13.465/2017, que regulamentou a possibilidade de cobrança de contribuições em loteamentos de acesso controlado, desde que atendidos certos requisitos.

No caso dos autos, a apelante Molon & Molon Holdings e Participações Ltda, fundamenta sua pretensão em três argumentos principais: (1) o loteamento Mirante do Cachoeira seria aberto, não possuindo características de acesso controlado; (2) o imóvel teria sido adquirido antes da Lei nº 13.465/2017; e (3) não teria havido adesão expressa à associação, sendo que a notificação extrajudicial de desassociação seria suficiente para eximir-se da obrigação de pagamento das taxas.

Examinarei cada um desses argumentos, confrontando-os com as provas dos autos e o direito aplicável.

Quanto à natureza do loteamento, a apelante sustenta que o Mirante do Cachoeira seria aberto, com base no Decreto Municipal nº 4.972/2021, em Ata Notarial lavrada em 17/11/2021 e em decisão judicial transitada em julgado. Contudo, ao examinar detidamente os autos, constato que tais documentos não têm o condão de alterar a realidade fática demonstrada pelo Auto de Constatação de fls. 643/644, no qual oficiais de justiça verificaram que o loteamento contém dois acessos com controles através de cancela, guarita e monitoramento.

O conceito de "loteamento de acesso controlado" para fins de aplicação do Tema 492 do STF não exige barreiras

intransponíveis ou impedimentos absolutos à circulação, mas sim a existência de mecanismos que permitam o controle e identificação de pessoas e veículos que acessam o local. A existência de guaritas, cancelas e sistemas de monitoramento, mesmo que operados com diferentes graus de rigor em distintos momentos, configura controle de acesso suficiente para caracterizar o loteamento nos termos previstos pela Lei nº 13.465/2017.

Ademais, diversas decisões judiciais juntadas aos autos (fls. 684/692, 698/704, 998/1.003, 1.014/1.018) já reconheceram expressamente que o Loteamento Mirante do Cachoeira dispõe de normas e mecanismos de controle de acesso e segurança, o que reforça esta conclusão.

Quanto ao marco temporal da Lei nº 13.465/2017, a alegação da apelante de que teria adquirido o imóvel antes da referida lei não encontra qualquer respaldo probatório. Pelo contrário, a escritura de compra e venda acostada às fls. 587/588 demonstra de forma inequívoca que a aquisição ocorreu em 24/05/2022, quase cinco anos após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 (12/07/2017).

Este fato, por si só, já seria suficiente para afastar grande parte das alegações da apelante, pois a aquisição do imóvel ocorreu sob a égide do novo regime legal, que expressamente autoriza a cobrança de contribuições de proprietários, mesmo não formalmente associados, desde que preenchidos os requisitos legais, como a existência de controle de acesso e registro das obrigações no Cartório de Registro de Imóveis.

Quanto à adesão à associação e a eficácia da

notificação extrajudicial de desassociação, é preciso analisar a questão à luz da nova sistemática estabelecida pela Lei nº 13.465/2017. Ao adquirir o imóvel, a apelante não apenas tomou ciência da existência da associação, mas declarou expressamente na escritura pública (fls. 587/588) sua responsabilidade pelo pagamento das taxas incidentes sobre o lote.

Esta declaração, feita em instrumento público, constitui manifestação inequívoca de vontade e adesão às regras do loteamento, incluindo a obrigação de contribuir para a manutenção de suas estruturas. A tentativa posterior de desvincular-se destas obrigações, mediante notificação extrajudicial, configura comportamento contraditório, não amparado pelo ordenamento jurídico após o advento da Lei nº 13.465/2017, especialmente considerando que: Contrato Padrão do Loteamento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis desde 07/04/1997, contendo cláusulas sobre a existência da associação e taxas de manutenção; Leis Municipais (nºs. 1.771/1994 e 2.218/2004) delegaram à Associação a responsabilidade pela manutenção do loteamento; a aquisição do imóvel ocorreu após a Lei nº 13.465/2017, que reconheceu expressamente a peculiaridade desta relação jurídica que transcende o mero vínculo associativo tradicional.

Nesse contexto, a obrigação de contribuir para a manutenção dos serviços e estruturas comuns persiste independentemente da condição formal de associado, sob pena de enriquecimento sem causa daquele que usufrui dos benefícios proporcionados pelos demais proprietários.

Quanto à pretensão de anular o acordo homologado judicialmente no CEJUSC, também não vislumbro fundamento legal para acolhê-la. A apelante alega que o acordo seria nulo por ter objeto inconstitucional, mas não por vício de consentimento. Ocorre que o artigo 849 do Código Civil é taxativo ao elencar as hipóteses de anulação de transação: dolo, coação ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa. A suposta inconstitucionalidade do objeto não se enquadra em qualquer destas hipóteses, sendo inadmissível interpretação extensiva da norma.

Ademais, o acordo firmado no CEJUSC representa ato jurídico perfeito, celebrado por parte plenamente capaz, em procedimento adequado e homologado por autoridade competente. A ausência de advogado em audiência de conciliação pré-processual é permitida por lei, não constituindo nulidade. O mero arrependimento posterior, seja por qual motivo for, não constitui fundamento para a anulação de acordo validamente firmado.

Em relação ao recurso adesivo interposto pela Associação, que pleiteia a majoração dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado (R\$288,81) para R\$5.716,05, entendo que este merece provimento.

Ao analisar atentamente o caso, verifico que a aplicação do percentual de 10% sobre o valor da causa resulta em honorários advocatícios de apenas R\$288,81, montante que se revela manifestamente irrisório e incompatível com a complexidade da demanda e o trabalho desenvolvido pelos patronos da parte vencedora.

O processo em questão demonstra considerável

complexidade, como evidenciam suas 1951 páginas, as múltiplas petições, réplicas, pedidos de liminar e recursos apresentados ao longo de sua tramitação. O trabalho desenvolvido pelos advogados da Associação exigiu análise aprofundada de questões jurídicas relevantes, incluindo a interpretação e aplicação do Tema 492 do STF e da Lei nº 13.465/2017, além da produção de extensa prova documental.

Nestas circunstâncias, mostra-se adequada a aplicação do §8º do artigo 85 do CPC, que prevê a fixação de honorários por apreciação equitativa nas causas em que o valor da causa se revelar irrisório em relação ao trabalho desempenhado. A jurisprudência tem reconhecido que a fixação de honorários em valores manifestamente desproporcionais ao trabalho realizado pelo advogado configura aviltamento da profissão e viola o princípio da justa remuneração.

O §8º-A do mesmo dispositivo legal determina que, na hipótese do §8º, o juiz deve observar os valores recomendados pelo Conselho Seccional da OAB ou o limite mínimo de 10% estabelecido no §2º, aplicando-se o que for maior. No caso, a tabela da OAB/SP estipula o valor mínimo de R\$5.716,05 para atividades em matéria cível em procedimento ordinário.

Embora a tabela da OAB não possua caráter vinculante, serve como importante parâmetro para evitar a fixação de honorários em valores incompatíveis com a dignidade da advocacia. A fixação de honorários em percentual sobre o valor da causa só se mostra adequada quando este último reflete, ainda que aproximadamente, a complexidade da demanda e o trabalho exigido

do advogado, o que não ocorre no presente caso.

Conclui-se, assim, que a apelação deve ser desprovida, mas o recurso adesivo merece provimento para adequar os honorários advocatícios à complexidade da causa e ao trabalho efetivamente realizado.

A jurisprudência dos tribunais reforça essas conclusões, reconhecendo que, após a Lei nº 13.465/2017, é possível a cobrança de taxas de manutenção mesmo de proprietários que manifestem desejo de não associação, desde que o loteamento possua características de acesso controlado e o imóvel tenha sido adquirido após a vigência da referida lei, com ciência inequívoca das obrigações pelo adquirente. Quanto aos honorários, tem prevalecido o entendimento de que valores irrisórios não remuneram adequadamente o trabalho advocatício, justificando a fixação por apreciação equitativa.

Em resumo, (a) a apelante adquiriu o imóvel em loteamento com características de acesso controlado em 24/05/2022, após a vigência da Lei nº 13.465/2017, declarando expressamente ciência da associação e responsabilidade pelo pagamento das taxas; (b) a pretensão de anular acordo homologado judicialmente não encontra amparo nas hipóteses taxativas do artigo 849 do Código Civil; (c) os honorários fixados em 10% do valor da causa resultam em montante irrisório (R\$288,81), incompatível com a complexidade da causa e o trabalho desenvolvido pelos advogados, justificando sua majoração por apreciação equitativa.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de

apelação interposto por Molon & Molon Holdings e Participações Ltda. e dou provimento ao recurso adesivo interposto pela Associação dos Proprietários em Reserva da Boa Vista para, reformando parcialmente a sentença, fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em R\$4.000,00 (quatro mil reais), por apreciação equitativa, nos termos do art. 85, §§8º e 8º-A do CPC.

Considerando o desprovimento do recurso interposto pela parte apelante Molon & Molon Holdings e Participações Ltda, passo à fixação dos honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Em sede recursal, considerando o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte recorrida, majoro os honorários advocatícios em R\$1.000,00 (mil reais), totalizando R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Ressalto que a majoração considera: a complexidade das questões debatidas no recurso; a qualidade do trabalho desenvolvido nas contrarrazões; o tempo despendido para a atuação na fase recursal; a necessidade de preservar o caráter remuneratório da verba honorária.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator