



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298676

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011590-59.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante AMASUL ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO NOVA ALIANÇA SUL, são apelados CLAUDIA ALESSANDRA DANTAS e FÁBIO BARBOSA EVANGELISTA.

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) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1011590-59.2021.8.26.0506

APELANTE: AMASUL ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO NOVA ALIANÇA SUL,

APELADOS: CLÁUDIA ALESSANDRA DANTAS E OUTRO

ORIGEM: RIBEIRÃO PRETO - 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: RENÊ JOSÉ ABRAHÃO STRANG

VOTO Nº 12228

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA - TAXA DE CONSERVAÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO - INEXISTÊNCIA DE PROVA DE ASSOCIAÇÃO DA RÉ À AUTORA - INVIÁVEL FALAR-SE DE ANUÊNCIA TÁCITA, PELO FATO DE O RÉU TER EFETUADO O PAGAMENTO DE TAXAS ANTERIORES - INEXISTÊNCIA DE ADESÃO FORMAL À ASSOCIAÇÃO AUTORA - DÍVIDA INEXISTENTE - TEMA Nº 492, DO C.STF. E PRECEDENTES DO C.STJ. - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de fls. 271/272 que julgou improcedente ação de cobrança de despesas da associação de moradores e condenou a ré ao pagamento das custas e despesas procesusais, bem como honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atribuído à causa.

Recorre a inconformada, em busca da procedência. Afirma que na escritura de compra e venda, assinada pelo antigo proprietário consta que os apelados adquiriram o imóvel, com todos os direitos e obrigações relativos ao bem adquirido, inclusive a obrigação de

pagar as taxas da associação, tanto é que pagaram a referida taxa há mais de dois anos, anuindo de forma tácida à cobrança (fls. 275/284).

Contrarrazões às fls. 300/312.

É o relatório.

2 – A r. sentença deu correta solução à lide.

O C. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que somente são exigíveis taxas de manutenção referentes a associações de moradores daqueles que a ela tenham efetivamente aderido, quer porque subscreveram contrato nesse sentido, quer porque o fólio registral prevê tal obrigação.

Confira-se:

RECURSO 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.¹

Posteriormente, o C. Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese no TEMA nº 492:

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

¹ RECURSO ESPECIAL Nº 1.280.871 – SP, Relator MINISTRO MARCO BUZZI, j. em 11 de março de 2015.

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.

E no julgamento do referido TEMA (RE nº 695911)², o Ilustre Relator Ministro Dias Toffoli firmou o seguinte entendimento:

Por força das equivalências estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis. Assim, 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). Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do

² EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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 imóveis".

(RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15-12-2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021)

imóvel. (G.N.)

O posicionamento dos Tribunais Superiores não significa prestígio ao enriquecimento sem causa, que pode ser coibido por meio de ação própria, com a demonstração de preenchimento de seus requisitos. O que não se admite é a cobrança de contribuição associativa de quem não é associado.

Essa orientação tem sido prestigiada por esta Câmara:

APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM LOTEAMENTO FECHADO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA JULGADA IMPROCEDENTE. Insurgência. Não acolhimento. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram – Entendimento de recurso repetitivo do STJ – Alegação de enriquecimento ilícito do proprietário não pode se sobrepor ao princípio constitucional da livre associação. Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, para novos proprietários, se houver menção na matrícula ou adesão expressa à associação. Aos que já possuíam o imóvel, somente havendo adesão expressa ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis. Tese sedimentada pelo E. Supremo Tribunal Federal (tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Lote adquirido em 2015. Ausência de filiação expressa à associação por parte dos apelados. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1008567-13.2021.8.26.0084; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 5ª Vara; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)

A cobrança de contribuição associativa, destinada à manutenção de condomínio de fato, deve observar os parâmetros fixados pelos Tribunais Superiores e não admite imposição a quem não se associou.

Assim, seguindo-se o TEMA nº 492, do C.STF. é devida a cobrança nos seguintes casos: i) aqueles que 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.

Como se verifica dos autos, às fls. 10/47, o ato constitutivo da associação foi firmado antes do advento da Lei nº 13.465/2017 e a ela os apelados não aderiram.

Ademais, o fato de os recorridos terem assinado escritura de venda e compra e nela tomarem ciência da constituição da Associação, não é fato suficiente para a cobrança, mormente diante de qualquer anuência expressa nesse sentido.

Ainda, verifica-se que o lote de terreno foi adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465/2017 (fls. 48/63) e não há qualquer documento apto a comprovar a adesão.

Também não há que se cogitar *de adesão tácita pelo fato de ter efetuado o pagamento de taxas anteriores*³, conforme afirmado pela associação em seu apelo.

Sobre a adesão tácita, diante do pagamento de taxas pretéritas, já se manifestou esta C. 8ª Câmara de Direito Público:

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA. Taxa de associação. Loteamento fechado com controle de acesso. Sentença de procedência. Inconformismo da associação correquerida. Imóvel adquirido anteriormente à Lei nº 13.465/17 Não há que se falar em automática adesão, que deve ser expressa e não tácita. Além disso, autora não comprovou averbação do estatuto no Cartório de Registro de Imóveis, ônus que lhe incumbia. Cláusula sexta do contrato de compra e venda que obriga o adquirente a associar-se, antes mesmo de ser constituída a associação. Ademais, notificação comunicando a intenção de deixar de ser associado, seja pela não efetiva contraprestação por parte da

³ TJSP; Apelação cível nº 1001399-90.2018.8.26.0301; Relator (a) Márcio Boscaro; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/09/2023; Data do registro: 15/08/2023.

associação (loteamento sem a devida manutenção), seja pela ilegalidade da imposição absoluta ainda quando não instituída a associação. Elementos constantes dos autos revelam que os requeridos não se associaram após a constituição da associação e não podem ser obrigados a contribuir com a taxa de associação. Adoção do entendimento de recurso repetitivo do STJ e do Tema 492 do STF Caráter vinculante. Ilegalidade da cobrança. Lei nº 13.465/17. Respeito à segurança jurídica dos atos anteriores a lei, bem como à supremacia do direito constitucional de livre associação e desligamento. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.** (TJSP; Apelação cível nº 10002763-84.2017.8.26.0543; Relator (a) Benedito Antonio Okuno; Órgão julgador: 8a Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/3/23; Data do registro: 29/3/23)

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso. Majora-se a verba honrária recursal em mais 5% (art 85, § 11, do C.P.C.).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR