



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004260-98.2024.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante ALEXANDRE SANTOS BONILHA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma I (Direito Privado 1) 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 dos Desembargadores J. M. RIBEIRO DE PAULA (Presidente sem voto), OLAVO SÁ E M.A. BARBOSA DE FREITAS.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ALEXANDRE COELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004260-98.2024.8.26.0152
Apte: ALEXANDRE SANTOS BONILHA
Apdo: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GRANJA
CARNEIRO VIANNA
VOTO nº 31538

APELAÇÃO – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO – ADQUIRENTE ANTIGO – IRRETROATIVIDADE DA LEI FEDERAL 13.465/2017 E DE EVENTUAL LEGISLAÇÃO MUNICIPAL – PRECEDENTES – Ação de cobrança de taxa de conservação e manutenção de loteamento ajuizada contra morador não associado e que não anuiu à obrigação de pagar tal taxa – Discussão sobre a aplicação da lei que prevê autorização para a associação de moradores fazer a cobrança mesmo sem prévio vínculo associativo – Teses vinculantes do STJ e do STF a respeito da matéria (Temas 882 e 492, respectivamente) – Reconhecimento da irretroatividade da lei com relação ao adquirente antigo, ou seja, que já era proprietário ou titular de direitos antes do advento da novel legislação – Teses vinculantes que ressalvam a inexistência de obrigação legal de pagamento da taxa se o imóvel foi adquirido antes da alteração legislativa – Precedentes do TJSP e do STF – Sentença reformada - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO

Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte ré contra a respeitável sentença de fls. 177/179 – aclarada a fls. 195 -, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação proposta pela associação de moradores contra o proprietários de dois lotes e o condenou no pagamento de taxas associativas vencidas a partir de 08/09/2021.

Constou em sentença o reconhecimento da obrigação de pagar as taxas cobradas pela associação em razão da tese definida pelo Supremo Tribunal Federal – Tema 492 – no sentido de que a partir da vigência da Lei Federal nº 13.465/17 – passou a existir a obrigação decorrente de lei, o que supriria a inexistência de obrigação decorrente da vontade, situação na qual, conforme sentença, mesmo os moradores que não aderiram à associação estariam obrigados ao pagamento, mas somente a partir da vigência da referida lei, “*dada a irretroatividade*”.

Inconformado, o réu apela, objetivando a reforma integral da sentença e a improcedência da ação. Em resumo, consta nas razões de apelação que ele continua desobrigado de pagar as taxas cobradas pela associação uma vez que se trata de adquirente antigo – e não novo –, ou seja, adquiriu os lotes antes da tese vinculante do STF e da Lei nº 13.465/2017, sem jamais ter anuído à cobrança. Segundo alega, o STF autorizou, com base na lei nova, a cobrança da taxa de conservação dos loteamentos com relação aos moradores que adquiriram os lotes após referida lei, observados os requisitos previstos, sem retroagir relativamente aos adquirentes antigos.

O recurso foi respondido.

É o relatório.

Atendidos os requisitos de admissibilidade, a apelação é recebida no duplo efeito, nos termos do artigo 1.012, *caput*, do Código de Processo de Civil.

A matéria em discussão é antiga nesta Corte de Revisão e já foi equacionada em **precedentes vinculantes** pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Supremo Tribunal Federal.

Quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.439.163, sob a sistemática dos recursos repetitivos, o C. Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.” (Tema 882)

Igualmente, o Supremo Tribunal Federal, em decisão com repercussão geral, proferida no Recurso Extraordinário nº 695911, data de 18/12/2020, fixou a seguinte tese:

“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" (Tema 492).

Colhe-se da **ratio decidendi** do acórdão do STF a fundamentação a seguir articulada:

i) “O que emana, portanto, diretamente dos dispositivos da Constituição Federal é que, se de um lado: (i) se assegura a plenitude da liberdade de associação (art. 5º, XVII), (ii) mantêm-se as entidades associativas distantes da interferência estatal (5º, XVIII) e (iii) lhes garante legitimidade judicial e extrajudicial (5º, XXI); de outro lado, preserva-se a liberdade do indivíduo para não se associar ou para dela se desassociar a qualquer tempo (5º, XX)”;

ii) “Essa é, segundo minha compreensão, o desenho jurídico que decorre diretamente do Texto Constitucional. Isso porque, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal garante proteção a essa forma de congregação de interesses, ela também assegura a liberdade na integração a ela e, no mesmo passo, à desintegração.”

iii) “Assim, embora em princípio estejam identificadas a licitude e a relevância dessa forma de organização (inegavelmente congregante de interesses de uma coletividade, com suprimento, não raro, de diversas lacunas dos serviços públicos), **o fato é que essas associações, antes do advento da Lei nº 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados.**” (grifos originais);

iv) “Não vislumbro, desse modo, como se possa impor, a integrante de loteamento, obrigação da qual se desincumbiu quando da manifestação negativa de sua vontade, seja para sua retirada da associação (se já a tenha integrado), seja para seu não ingresso (se dela nunca participou). Seria, entendo, direta afronta a direito constitucional de liberdade.”;

v) “Evidentemente, não desconsidero que princípio algum é dotado de caráter absoluto, sendo, sem verdade, sempre inspirado pelo pressuposto da máxima extensão, sem se olvidar a coerência que o sistema impõe.”;

vi) “Nesse passo, restrições ao direito de liberdade, a par de exigirem restrição mínima, requerem necessariamente previsão em lei.”;

vii) “*Vedação ao enriquecimento ilícito, obrigações propter rem e dever de eticidade são todos instrumentos civilistas de enorme importância, mas não deitam suas bases em princípios constitucionais aptos a serem sopesados face à liberdade de associação. Em verdade, é o princípio da legalidade o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de associação. De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro – e por consequência – garantindo que, na ausência de lei, não há aos particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades.*” (grifos originais);

viii) “*Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade – o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.*”

ix) “*Por sua vez, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve oportunidade de se manifestar sobre [...] as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como uma das possíveis configuração e 'administradora de imóveis' o direito de cobrar de proprietário não-associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, nos termos da novel legislação.*”;

x) “*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 imóvel.*”

xi) “*Todavia, importa considerar a possibilidade de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante, dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.*”

A partir de tais normas jurídicas – vinculantes – não há mais espaço para se discutir aquilo que foi objeto de apreciação no julgamento de ambos os recursos acima referidos, destacando-se que o Superior Tribunal de Justiça afastou alegações de anuência tácita, de enriquecimento sem causa e de boa-fé quando definiu sua tese vinculante, mais acima transcrita.

Pois bem.

Em conformidade com ambas as teses mencionadas, é certo que, se o proprietário não se associou antes do advento de Lei Municipal ou da Lei Federal nº 13.465/17 – **ou se veio a se desassociar antes disso** - não está obrigado a contribuir com a associação. Tratando-se de **novo proprietário** – posterior à modificação legislativa - haverá obrigação de contribuição - independentemente de se associar ou de anuir à cobrança - somente se o ato constitutivo da obrigação – Estatuto da Associação – estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo consta da inicial, o réu se tornou inadimplente relativamente a **dois imóveis** integrantes do loteamento GRANJA CARNEIRO VIANA, situado em Cotia-SP, de setembro/2021 a março/2024, descumprindo obrigação prevista em legislação municipal – Decreto nº 7.529/12 – o que, segundo alega a associação, torna exigíveis as taxas cobradas pela associação, nos termos da tese definida pelo STF – Tema 492.

Em sentença, como se viu, foi reconhecida tal obrigação a partir da vigência da Lei Federal nº 13.465/2017; daí a procedência da ação de cobrança.

Nada obstante os respeitáveis fundamentos da sentença, a causa merecia solução diversa.

O caso concreto apresenta importante peculiaridade, a qual não foi observada em primeiro grau: **ambos os lotes de terreno foram adquiridos pelo réu antes da Lei Federal de 2017 e mesmo antes do Decreto Municipal de 2012.**

Segundo o que foi decidido pelo STF, não há obrigação que não tenha origem na lei ou na vontade, de modo que, se o morador de loteamento não manifestou sua vontade de aderir à associação de moradores ou de qualquer modo não anuiu à obrigação de pagar as taxas de manutenção e conservação do loteamento – tese do STJ – a obrigação, para existir, deve ter origem **legal**. E se decidiu, na sequência, que teria validade como lei, para fins de instituição da obrigação em exame, tanto a Lei Federal de 2017, quanto eventual lei municipal, dada a competência concorrente dos municípios para legislar sobre a matéria.

Como há lei municipal autorizando a cobrança, o princípio da legalidade

– foco da decisão do STF – entraria em ação – por ter natureza constitucional - e se sobreporia ao princípio da liberdade de associação para o fim de se tornar exigível a taxa de conservação do loteamento desde 2012 e não apenas desde 2017. Note-se que a tese do STF ressalva que o marco inicial de tal obrigação poderia ser anterior ao advento da Lei Federal nº 13.465/2017, caso exista lei municipal anterior a disciplinar a questão.

Ocorre que o lote 04-B, da quadra A e o lote 01-A, da quadra B, foram adquiridos mediante escrituras públicas datadas, respectivamente, de 18/06/07 e de 30/11/2000, conforme provam os documentos de fls. 18/23.

Significa, então, que o réu pode ser chamado de **adquirente antigo** e que ele **jamais se associou ou anuiu à obrigação** de pagar as taxas cobradas pela associação.

Em termos diversos, ausente manifestação de vontade como fonte obrigacional, a legislação mais acima citada não alcança a situação fática envolvendo a associação e o réu, uma vez que **ela é desprovida de retroatividade**.

A questão ligada à retroatividade foi discutida em sentença, porém o que se decidiu a esse respeito é que a nova norma – a sentença menciona apenas a lei federal de 2017 – seria aplicável apenas às taxas cobradas a partir de então, sem retroagir com relação aos períodos anteriores a sua vigência.

Contudo, a irretroatividade repercute sobretudo na **posição jurídica de adquirentes antigos**, anteriores à novel legislação, que compraram os lotes em período no qual inexistente obrigação legal – e também obrigação convencional – de pagamento das taxas. É essa a melhor interpretação da tese definida pelo STF.

Com efeito, a tese do STF é clara a esse respeito: “*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.*” (grifou-se). Em outras palavras, foi assentado que o proprietário não associado até o advento da lei mencionada somente poderá ser cobrado se aderir à associação. Apenas os novos adquirentes é que, mesmo sem vínculo associativo, estão obrigados ao pagamento a partir da alteração normativa citada.

Ademais, na *ratio* da decisão do STF, consta expressamente: *Por sua vez, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve oportunidade de se manifestar sobre [...] as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis.*”

Como o réu *não era associado* e, *já possuindo lote* quando do advento da legislação citada, não veio posteriormente a aderir ao ato constitutivo da entidade, **ele continua desobrigado de pagar a taxa cobrada pela associação.**

Nesse sentido há pronunciamentos recentes do próprio Supremo Tribunal Federal.

No julgamento do Recurso Extraordinário 1.418.365/SP, da relatoria do Min. Gilmar Mendes, determinada associação de moradores atacava v. acórdão do Egrégio TJSP, em que reconhecida a inadmissibilidade da cobrança da taxa de conservação e manutenção do loteamento, em razão da tese vinculante já citada – Tema 492 – porém o STF manteve a decisão recorrida, pois não verificada divergência entre o acórdão recorrido e a tese firmada no acórdão paradigma da Corte Suprema, citando-se como precedente a Reclamação 51082, onde assentado:

*“Na linha do que consignado no item 'i' da Tese do Tema 492, da sistemática da repercussão geral, mesmo após o advento da Lei nº 13.465/2017, a cobrança por parte de associação ou entidades equiparadas a administradoras de imóveis de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado **que já possuíam lote** somente se revela possível após a devida adesão ao ato constitutivo da entidade.”* (grifou-se)

Nesse mesmo sentido se pronunciou este Egrégio TJSP, na Apelação nº 1033657-98.2019.8.26.0114, da Colenda 7ª Câmara de Direito Privado, sob a relatoria do Des. Ademir Modesto de Souza – j. 27/07/2022:

“É inexigível a cobrança de despesas com prestação de serviços por administradora de loteamento fechado do proprietário não associado ou que não aderiu expressamente à constituição da associação, mesmo em relação às despesas geradas na vigência da Lei nº 13.465/17, cujas alterações não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis, não sendo possível atribuir maior relevância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, pois, em função da verticalidade e preponderância dos princípios constitucionais, não é possível esvaziar o sentido e a finalidade dos princípios constitucionais da legalidade e de liberdade de associação.” (grifou-se).

Daí a reforma integral da respeitável sentença, dando-se como improcedente a ação e condenando-se a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% do valor atualização da ação, com juros de mora a contar do trânsito em julgado, conforme Lei nº 14.905/2024.

Ante o exposto, pelo presente voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima expostos.

ALEXANDRE COELHO

Relator