



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001728-03.2024.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é apelante VILMA DE FATIMA RODRIGUES, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PASSAROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50492
APEL.N° : 1001728-03.2024.8.26.0654
COMARCA: VARGEM GRANDE PAULISTA
APTE. : VILMA DE FÁTIMA RODRIGUES
APDO. : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO
LOTEAMENTO RECANTO DOS PÁSSAROS
JUIZ (A) : MÁRIAM JOAQUIM

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – Taxas de manutenção – Loteamento fechado – Parcial procedência – Insurgência da ré – Alegação de que não se associou à autora – Descabimento – Serviços e benfeitorias realizados – Requerida que, quando da aquisição do imóvel, teve total conhecimento da existência da associação e da cobrança debatida que constou em cláusula expressa do contrato de compra e venda – Subsistência da obrigação de contribuir com o rateio dos gastos para manutenção e melhorias do loteamento, sob pena de enriquecimento às custas dos demais proprietários de lotes – Possibilidade de cobrança das taxas associativas após a vigência da Lei Federal nº 13.465/17 – Tema 492, de repercussão geral, decidido pelo STF – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 318/325, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança, ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RECANTO DOS PÁSSAROS em face de VILMA DE FÁTIMA RODRIGUES, “*para **CONDENAR** a ré a pagar à autora o valor de R\$ 14.775,67 (quatorze mil, setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e sete centavos), referente ao período de agosto de 2021 a agosto de 2024, o qual deverá ser corrigido monetariamente desde a data de cada vencimento e com incidência de juros de mora a contar da citação.*”.

Em razão do decidido, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios

fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, busca a requerida a reforma da decisão (fls. 328/338).

Tece considerações sobre todo o processado e afirma que não anuiu com as cobranças das taxas para manutenção do loteamento, tampouco se associou formalmente à autora.

Cita decisão do STJ proferida em ação anterior, entre as mesmas partes, esclarecendo que *“a Apelada não se constitui como condomínio regularmente constituído, visto que não possui síndico condominial, sendo sua natureza jurídica a de uma simples associação de moradores.”* (sic – fls. 335).

Repisa a afirmação de que *“jamais se associou à Apelada, tampouco subscreveu seu Estatuto Social”*, inexistindo *“qualquer comprovação de sua participação em assembleias”* (sic – fls. 335), sendo absolutamente inexigível a cobrança das referidas taxas.

Cita entendimento jurisprudencial que entende corroborar a sua tese e pleiteia, ao final, o provimento do recurso.

Recurso respondido (fls. 344/348).

Este processo chegou ao TJ em 27/02/2025, sendo a mim distribuído no dia 06/03, com conclusão na mesma data (fls. 350). Caso estudado e voto concluído dia 11.

É o Relatório.

Admito o recurso, porque tempestivo; preparo recolhido às fls. 339/340.

No entanto, ele não merece ser provido.

Cuida-se de ação de cobrança na qual a autora pretende a condenação da ré ao pagamento das contribuições mensais

vencidas e relativas ao período de julho/2021 a agosto/2024 (alínea “b” – fls. 06), bem como as vincendas no curso do processo, em razão do inadimplemento relativo ao lote 20, da quadra F, do loteamento denominado “Recanto dos Pássaros”.

A requerida adquiriu o lote em 23/09/1996 (fls. 26/27) e a associação autora foi constituída em 19/06/1994 (fls. 37/40), constando expressamente no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra padrão que os compradores arcariam com o pagamento do serviço de limpeza dos lotes, das áreas de lazer, manutenção para conservação e manutenção das ruas de acesso (cláusula 20 – fls. 34).

O estatuto social da associação, as atas de assembleia, o regulamento interno e as fotos anexadas com a inicial (fls. 20/25, 41/52, 53/57 e 58/58) demonstram a regularidade de sua constituição e funcionamento em prol dos moradores, com a manutenção das áreas comuns, serviço de vigilância, monitoramento das câmeras de segurança e controle de acesso, entre outros.

O proprietário ou morador de imóvel que se situa em área administrada por associação não pode ficar isento do pagamento do rateio das despesas correspondentes à cota parte incidente sobre o bem. Despesas e serviços que repercutiram a seu favor.

Inadmissível, assim, a ausência de contraprestação.

Não se trata apenas de vedação ao enriquecimento sem causa, mas de questão ética, na medida em que não se pode conceber que os demais proprietários arquem com todas as despesas e a ré usufrua dos benefícios sem contribuir para tanto.

Noto que esta compreensão não confronta o entendimento do STJ, que assim se consolidou sob o rito dos recursos

repetitivos:

“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’” (Resp. 1.280.871/SP, Rel. para acórdão Min. Marco Buzzi, j. em 11.03.2015 pela 2ª Seção).

Isso porque, no voto vista proferido pela Ministra Maria Isabel Gallotti, foram distinguidas duas situações. Vejamos:

“Penso que o fundamento de enriquecimento ilícito, constante no art. 884 do Código civil, não está abrangido na tese proposta. O que não podem as associações é cobrar uma taxa que foi fixada unilateralmente pelos participantes e exigir que não associados a paguem. Diversamente, a taxa de condomínio propriamente dito, legalmente instituído, obriga a todos os condôminos e deve ser fixada de acordo com as regras regulamentares e legais pertinentes, especialmente o quorum de deliberação. A associação não pode impor taxas, sob qualquer nome ou título, para pagamento pelos não associados.

Mas nada obsta, mesmo que aprovada essa tese repetitiva, que uma determinada associação ajuíze ação contra um determinado morador de condomínio, loteamento, bairro e alegue: faço serviço de limpeza, tenho uma guarita para segurança, entrego a correspondência na casa de todos. Nesta ação, ele seria cobrado não do valor de taxa estipulada pela associação, mas apenas daquilo que o beneficia e na medida do benefício. A causa de pedir não seria a mera inadimplência de uma taxa imposta unilateralmente pela associação, não se sabendo se na medida do benefício proporcionado ao morador réu”.

Como visto, a tese definida pelo STJ diz respeito tão somente à mera cobrança de “taxa” de administração e não abrange a pretensão fundada na proibição do enriquecimento sem causa, que poderá ser provida se comprovado o benefício ao suposto devedor.

Além disso, o STF, em julgamento de recurso repetitivo ocorrido em 18/12/2020, apreciando o Tema 492 de repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário, por

maioria, e adotou 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.”*.

No caso em análise, perfeitamente constitucional a cobrança das taxas posteriores à Lei Federal nº 13.465/17.

É o quanto basta para a solução do caso, devendo ser mantida a sentença de parcial procedência por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e fixo os honorários advocatícios de sucumbência em 20% sobre o valor da condenação (10% já fixados em primeiro grau e 10% nesta ocasião), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

MIGUEL BRANDI
Relator