

Registro: 2025.0000304827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1024891-76.2021.8.26.0602/50001, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE, é agravado NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 28 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 67550

Agravo Interno Cível Nº: 1024891-76.2021.8.26.0602/50001

COMARCA: Sorocaba

Agravante: Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence

Agravado: Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 492 DO E. STF. DIRETRIZES CONSTANTES DO TEMA 882 DO E. STJ PARCIALMENTE SUPERADAS. PRECEDENTES DA E. CORTE SUPERIOR. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre a possibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores de loteamento de proprietário de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de repercussão geral ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 882, o E. STJ assim decidiu: “*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*”.

4. Contudo, ao julgar o tema 492, o E. STF manifestou-se nos seguintes termos: “*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*”.

5. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

regime da repercussão geral, ao decidir a matéria da legalidade da cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

6. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence contra decisão que, em demanda de cobrança de rateio de taxas associativas, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Supremo Tribunal Federal no Agravo de Instrumento nº 745.831/SP, convertido no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP. Alega a validade das cobranças relativas ao rateio das taxas associativas, pois as teses repetitivas aplicadas estabelecem a possibilidade de cotização dos proprietários de lotes, a partir da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, para aqueles que tenham aderido à associação de moradores. Aduz que a empresa-agravada era proprietária do lote no ano de 2017 e aderiu ao Estatuto Social da Associação, ora agravante. Assinala que o Estatuto Social foi devidamente aprovado em Assembleia presidida pelo sócio e representante da agravada, denotando sua anuência em relação à Associação e às taxas de rateio. Aponta que o voto do representante da empresa-agravada, favorável à criação da Associação de moradores, configurou anuência expressa ao Estatuto, que previu a obrigação em relação às taxas associativas. Acrescenta que foram registrados contratos-padrão junto à matrícula-mãe do Loteamento Residencial Evidence, capazes de comprovar a adesão da agravada. Aponta que a agravada realizou o pagamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

de taxas anteriores ao período cobrado e que o E. STF, ao julgar casos semelhantes, envolvendo as mesmas partes, entendeu pela configuração da adesão da agravada à Associação, conforme Reclamações nº 63.280/SP, 67.417/SP e 63.411/SP.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Cabe esclarecer, antes de avançar na análise do presente reclamo, que o E. Superior Tribunal de Justiça passou a adotar a tese firmada sob a sistemática da repercussão geral no E. Supremo Tribunal Federal (tema 492) no julgamento de recursos especiais ante a modificação parcial do entendimento estabelecido no julgamento do tema repetitivo 882.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1912500/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 22.9.2023; AgInt no REsp 2059383/SP, Rel. Min. **Moura, Ribeiro** Terceira Turma, DJe de 23.8.2023; AgInt no REsp 1976565/PR, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 16.8.2023; AgInt no REsp 1967124/DF, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 23.3.2023; REsp 2014847/SP, Rel. Min. **Nancy Andrichi**, Terceira Turma, DJe de 9.2.2023; REsp 2066771/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 1.12.2023; REsp 1894710/SP, Rel. Min. **Humberto Martins**, DJe de 20.11.2023; REsp 2046983/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 30.10.2023; e REsp 1991505/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 3.5.2022.

Esclarecido este ponto, registro que o E. Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, sob a sistemática da repercussão geral, manifestou-se definitivamente no sentido de 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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”. Confira-se a fls. 1116/1118.

Neste contexto, os Vv. Acórdãos recorridos (fls. 895/900 e 1038/1042) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluírem que não há exigibilidade das cobranças de taxas de manutenção feitas por associação de moradores a proprietário não associado e que não está obrigado a se associar por ato registrado no competente Registro de Imóveis.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Em suma, somente pela lei ou pela adesão expressa é possível imputar ao proprietário ou possuidor a obrigação de ressarcir os gastos decorrentes dos serviços prestados por associação de moradores, prevalecendo a liberdade de associação, estampada no disposto no artigo 5º, inciso XVII, da Carta Magna. Considerando que, na hipótese dos autos, a sociedade ré adquiriu o lote antes do advento da indigitada lei e não há provas de que tenha aderido formalmente à associação, não pode ser compelida a arcar com o pagamento das taxas de manutenção. Cabe acrescentar que a pessoa jurídica tem personalidade própria que, em regra, não se confunde com a pessoa física que a representa, de modo que o fato de um de seus sócios, enquanto pessoa física e proprietário de lote, tenha aderido à associação, em nada interfere na manifestação de vontade da sociedade empresária que não aderiu formalmente.*” (fls. 689/690).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

De resto, o desprovimento das Reclamações nº 63.280/SP, 67.417/SP e 63.411/SP não tem repercussão nestes autos, tendo ocorrido à luz de contexto processual próprio daqueles autos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado