



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000724-79.2019.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que é apelante FERNANDO DA COSTA RAMOS FILHO, é apelado ALBEV - ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES NOS LOTEAMENTOS ALPES DA CANTAREIRA E BEVERLY HILLS PARK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Mairiporã

Apelação n. 1000724-79.2019.8.26.0338

Apelante: FERNANDO DA COSTA RAMOS FILHO

Apelada: ALBEV — ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES NOS
LOTEAMENTOS ALPES DA CANTAREIRA E BEVERLY HILLS PARK

Voto n. 12167

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de cobrança em que a autora, associação de moradores, busca o pagamento de contribuições associativas pelo réu, referente ao período de setembro de 2018 a março de 2019, alegando inadimplência. O réu, por sua vez, alega ter se desvinculado da associação em julho de 2018 e contesta a obrigatoriedade do pagamento. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se o réu, que se desvinculou da associação antes do período cobrado, está obrigado a pagar as contribuições associativas exigidas pela autora. III. Razões de Decidir: 3. O réu formalizou seu desligamento da associação em julho de 2018, conforme prova documental nos autos. 4. Segundo o Tema 882 do STJ, as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido. Ação julgada improcedente. Tese de julgamento: 1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. 2. A liberdade de associação é garantida constitucionalmente, não podendo ser imposta obrigação pecuniária sem anuência. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX Lei nº 6.766/79 Lei nº 13.465/2017 Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.439.163 - SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015 TJSP, Apelação Cível 0003161-11.2014.8.26.0654, Rel. Percival Nogueira, j. 22.02.2018 TJSP, Apelação Cível 1006543-80.2013.8.26.0152, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 21.05.2018 TJSP, Apelação Cível 1001591-04.2021.8.26.0338, Rel. Claudio Godoy, j. 29.06.2023 TJSP, Apelação Cível 1002297-09.2019.8.26.0127, Rel. Rodolfo Pellizari, j. 28.10.2020 TJSP, Apelação Cível 1009027-92.2018.8.26.0152, Rel. Alcides Leopoldo, j. 21.01.2020 STF, RE nº 492, j. 18.12.2020

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 365/374, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar o requerido ao pagamento à autora do valor de R\$ 4.607,16, correspondente ao período de setembro de 2018 a março de 2019, bem como o correspondente ao das parcelas que venceram no curso da lide, sobre as quais incidirão correção monetária (pela Tabela Prática do E.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) e juros moratórios (de 1% ao mês), tudo calculado desde as datas dos vencimentos das prestações.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, uma vez que o pronunciamento judicial deixou de considerar irregularidades relevantes na atuação da associação apelada, as quais configuram desvio de finalidade e prática de atos ilícitos. Alega que o título de “utilidade pública” conferido à apelada por meio de lei municipal exige a observância de finalidades de interesse coletivo e atuação em consonância com os princípios da Administração Pública, o que não se verifica no caso concreto, dada a exploração privada e restritiva do serviço público essencial de abastecimento de água. Ressalta que a apelada faz uso indevido de dispositivos da revogada Lei Municipal nº 2.287/2003, com o propósito de induzir o juízo em erro. Referida norma, que autorizava a transferência de área comum à associação e previa que os serviços públicos eventualmente prestados seriam remunerados pelo Município (art. 3º, § 2º), foi expressamente revogada pela Lei Municipal nº 3.153/2011. Com a revogação, caberia exclusivamente ao ente municipal a prestação direta dos serviços públicos, conforme dispõe o art. 30 da Constituição Federal.

O apelante destaca, ainda, que a associação sustenta a existência de um “contrato padrão” aplicável ao loteamento, sem, contudo, apresentar qualquer escritura pública com averbação da obrigação nas matrículas dos imóveis, conforme exigido pela legislação. Ressalta, por fim, que tramitam diversas ações judiciais no foro de Mairiporã envolvendo condutas semelhantes por parte da apelada, inclusive ação popular e procedimentos instaurados no âmbito do Ministério Público, todos voltados à apuração de abusos na exploração do serviço público de água e à prática de constrangimentos ilegítimos contra os moradores.

Diante de tais elementos, requer o provimento do presente recurso, com o reconhecimento de que inexiste vínculo jurídico capaz de obrigar o apelante ao cumprimento das imposições formuladas pela apelada, notadamente diante da ausência de anuência quanto à associação. Requer, ainda, o reconhecimento da litigância de má-fé por parte da apelada, diante da utilização de norma revogada e da tentativa de induzir o juízo em erro (fls. 365/374).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 400/414).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação de cobrança. A autora afirma ser constituída desde 28.11.1981, tendo por finalidade a organização e o provimento de serviços essenciais ou úteis aos loteamentos, incluindo a execução de obras

de infraestrutura e lazer, a realização de ronda motorizada, a conservação e fiscalização das áreas comuns, a promoção de atividades sociais, culturais, recreativas, artísticas e esportivas, a captação, o tratamento e a distribuição de água potável por meio de rede já implantada, bem como a prestação de serviços de portaria, dentre outros. Sustenta que o réu se encontra inadimplente quanto às contribuições mensais devidas em razão da fruição dos serviços mencionados, acumulando débito no valor de R\$ 4.607,16, correspondente ao período de setembro de 2018 a março de 2019. Ante o exposto, requer a procedência da demanda para que o requerido seja condenado ao pagamento do montante indicado, acrescido das parcelas vincendas até o efetivo adimplemento.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, para o requerido ao pagamento à autora do valor de R\$ 4.607,16, correspondente ao período de setembro de 2018 a março de 2019, bem como o correspondente ao das parcelas que venceram no curso da lide, sobre as quais incidirão correção monetária (pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) e juros moratórios (de 1% ao mês), tudo calculado desde as datas dos vencimentos das prestações.

Inconformada, a parte ré interpôs o presente recurso, aduzindo, em suma, que se desvinculou da associação autora em julho de 2018, razão pela qual não pode ser compelida ao pagamento das contribuições que lhe são indevidamente exigidas, pugnando pela improcedência da demanda.

Razão lhe assiste.

No caso concreto, o réu é proprietário do imóvel situado na Rua dos Mandarins, Lote 24, Quadra B1 – Alpes da Cantareira, indicado nos autos, e figura como devedor de cotas referentes ao rateio das despesas associativas. A presente demanda tem por objeto a cobrança de contribuições associativas relativas ao período de 01.09.2018 a 01.03.2019, bem como das parcelas vincendas no curso do processo.

Contudo, a autora reconhece, na petição inicial, que o demandado integrou o quadro associativo apenas até julho de 2018, estando, até então, sujeito às obrigações previstas em seu Estatuto Social. Informa, inclusive, que o réu protocolou *“carta perante a autora, em 25/07/2018, desassociando-se da entidade, tentando, em vão, eximir-se do pagamento do rateio respectivo, o que vinha ocorrendo há alguns anos.”* (fl. 5).

Entretanto, os autos trazem prova documental inequívoca, inclusive acostada pela própria autora, de que o réu formalizou seu desligamento da associação em julho de 2018, conforme se verifica à fl. 168.

Conforme decidido no julgamento relativo ao Tema 882 do sistema dos recursos repetitivos perante o STJ: *“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”*

Segue a ementa:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO
DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES -

CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃOASSOCIADO 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" (RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0) - RELATOR p/ acórdão MINISTRO MARCO BUZZI - julgado em 11.03.2015).

É irrelevante verificar se os serviços foram ou não prestados pela associação, uma vez que o réu não está obrigado a contribuir, ainda que eventualmente tenha se beneficiado das atividades desenvolvidas pela autora. Não se trata de enriquecimento sem causa, mas do exercício da liberdade de associação.

Ademais, considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe à associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado.

A obrigação pecuniária somente se impõe em razão de vontade ou de lei. Nesse sentido, os loteamentos são regulados pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6766/79), a qual não traz a obrigação de custear despesas de manutenção de áreas públicas internas ao empreendimento. Na verdade, trata-se de um loteamento e se o proprietário não aderiu à associação, não há fundamento para tal cobrança.

Em relação à liberdade de associação, há previsão constitucional expressa (artigo 5º, XX - *"ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado"*).

A jurisprudência desta Corte segue o precedente vinculante:

"Cobrança - Ação julgada procedente - Loteamento - Taxas de manutenção e serviços - Administração entregue a associação criada para esse fim - Serviços que beneficiam a todos os moradores - Direito à livre associação que deve prevalecer em oposição à vedação ao enriquecimento ilícito - Tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (Tema 882), que apreciou a matéria referente à cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores - Cobrança indevida, diante da falta de associação - Sentença reformada, com a improcedência da ação e a inversão dos ônus sucumbência, devendo a verba honorária ser calculada sobre o valor dado à causa - Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 0003161-11.2014.8.26.0654; Relator (a): Percival Nogueira; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 22/02/2018; Data de Registro: 22/02/2018);

"Apelação. Ação de cobrança. Taxa de associado. Loteamento fechado. Pedido de cobrança realizada por associação constituída para prestar serviços de interesse de loteamento fechado. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Ausência de prova de que o imóvel foi adquirido após a constituição da associação, com anuência expressa e posteriormente tácita à associação. Cobrança das mensalidades em atraso

indevida. Aplicabilidade do entendimento consolidado pelo C. STJ no julgamento de recursos repetitivos (tema 882). Liberdade de associação. Prevalência do interesse coletivo. Precedentes. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais recursais. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1006543-80.2013.8.26.0152; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2018; Data de Registro: 21/05/2018).

Inclusive, traslado precedente desta C. Câmara, em demanda na qual a autora figura como parte, tratando de controvérsia análoga à ora debatida:

“Associação de moradores. Loteamento. Despesas com consumo individualizado de água que devem ser cobradas do autor, ainda que não pretenda mais se manter ser associado. Precedentes deste Tribunal. Taxas de manutenção. Impossibilidade de cobrança de quem não seja associado, mesmo que à luz do princípio que veda o enriquecimento sem causa. Lei 13.475/2017 que não tem aplicação retroativa. Ausência de subsunção às hipóteses previstas no Tema 492 do STF que autorizam a cobrança. Sentença revista. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001591-04.2021.8.26.0338; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023).

Vale apontar ainda que, em 2017, foi publicada a Lei n. 13.465 que, dentre outras providências, incluiu o art. 36-A na Lei 6.766/79, dispondo sobre as associações que administram os loteamentos fechados:

“Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos’.”

A análise da nova legislação não evidencia amparo para a cobrança pleiteada, uma vez que seu escopo se restringe à regulamentação da existência e funcionamento das entidades em questão.

Convém ressaltar que a Lei nº 13.465/2017, ao introduzir o artigo 1358-A no Código Civil, teve como escopo exclusivo a disciplina dos condomínios de lotes, possibilitando a constituição de áreas de uso comum e privativo. Contudo, tal legislação não contempla a criação de associações de moradores e, conseqüentemente, não legitima a cobrança das taxas de manutenção ora postuladas.

Nesse passo, o precedente jurisprudencial continua em vigor.

Ademais, vários são os julgados desta mesma Corte que entendem nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL – Ação de Cobrança - Associação de Moradores - Loteamento Fechado - Sentença de procedência - Insurgência da ré – Acolhimento - Taxas associativas - Colisão entre os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação - Juízo de ponderação realizado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado através da sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882) - Prevalência do direito constitucional de livre associação - Art. 5º, XX da Constituição Federal - Cobrança que é indevida quando o proprietário não aderiu formal e expressamente à associação – Entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766/79 e 1.358-A no Código Civil, que em nada infirma essa conclusão – Novo regramento que nada dispôs acerca da garantia de liberdade de associação, limitando-se a autorizar a cotização de despesas no âmbito de loteamentos fechados geridos por entidades sem fins lucrativos – Impossibilidade de que uma lei, ainda que mais recente, se sobreponha ao que estabelece a Constituição Federal acerca da liberdade de associação – Precedentes desta Câmara – Entendimento desta relatoria, ainda, no sentido de que o precedente vinculante do c. Superior Tribunal de Justiça somente pode ser alterado ou suprimido por deliberação daquela mesma Corte – Tribunal Superior que, mesmo depois da edição da Lei nº 13.645/17, continuou prestigiando a liberdade de associação, nos termos do Tema vinculante nº 882, em detrimento do enriquecimento sem causa – Lei nova que, portanto, não se sobrepõe automaticamente ao precedente vinculante – Ré que, incontestavelmente, não aderiu aos quadros da autora, o que inviabiliza a cobrança das taxas associativas objeto dos autos – Eventual pagamento, no passado, de mensalidades, que não importa adesão, nem mesmo tácita – Sentença reformada, com julgamento de improcedência do pedido inicial – RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002297-09.2019.8.26.0127; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2020; Data de Registro: 28/10/2020 - grifei);

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Inexigibilidade dos débitos referentes a cobrança de rateio de despesas por serviços prestados, obras e benfeitorias implantadas – Impossibilidade de Associação, sob o argumento de enriquecimento sem causa, cobrar de proprietário de imóvel não edilício, sua cota parte referente a serviços prestados e benfeitorias introduzidas, na área de sua atuação – Ninguém pode ser considerado associado somente pelo fato de ser proprietário, compromissário comprador ou cessionário de direitos de domínio útil de lote, o que viola o dispositivo constitucional de liberdade de associação – Submissão do proprietário apenas à lei – Liberdade de associação – Não há nestes autos qualquer elemento que indique qualquer forma de adesão, sequer tácita – A Lei n. 13.465/17 não transforma em condomínio de lotes os loteamentos de acesso controlado hoje existentes, e deflui do parágrafo único do art. 36-A da Lei n. 6.766/79 que a sujeição patrimonial dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, às atividades desenvolvidas pelas associações como a autora, está condicionada à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, e não

simplesmente pela inovação legislativa. Igualmente não se chega à conclusão de obrigatoriedade de contribuição pelo disposto no art. 1.358-A, § 2º, do Código Civil, instituído pela Lei n. 13.465/17 ("Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística") - Improcedência da ação – Recurso provido."

(TJSP; Apelação Cível 1009027-92.2018.8.26.0152; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2020; Data de Registro: 21/01/2020 - grifei).

De qualquer sorte, o STF proferiu julgamento, em 18.12.2020, em que, apreciando o Tema 492 da 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".

Por fim, o réu requer a aplicação de multa por litigância de má-fé à parte autora, sob a alegação de que esta teria atuado com o intuito de induzir o juízo em erro.

Todavia, não se verifica, nas alegações deduzidas na petição inicial, qualquer conduta que evidencie dolo processual, abuso do direito de ação ou intuito de causar prejuízo à parte adversa, nos termos do artigo 80 do Código de Processo Civil. Inexistem, portanto, elementos que autorizem o reconhecimento de má-fé processual ou que justifiquem a imposição das penalidades previstas no referido dispositivo legal.

Face ao exposto, é de rigor o provimento do presente recurso para julgar improcedente a demanda.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, inverte os ônus e imponho honorários sucumbenciais contra a autora no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para julgar improcedente a ação.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora