



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000305366**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000905-84.2022.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS, é apelada PATRICIA CUNHA DE OLIVEIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a r. sentença, prejudicado o 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), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000905-84.2022.8.26.0529.

Apelante: **Sociedade Aldeia da Serra Residencial Morada dos Pinheiros.**

Apelada: **Patrícia Cunha de Oliveira.**

Comarca: Santana de Parnaíba - 2ª Vara.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Daniela Mie Murata.**

### V O T O Nº. 13360

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA ASSOCIATIVA DE MORADORES. NULIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SENTENÇA ANULADA.

1. A r. sentença de origem julgou o pedido improcedente, considerando que *“inexiste nos autos comprovação dos requisitos legais nem registro do ato necessário junto ao Cartório de Registro de Imóveis”*. No entanto a apelante apresentou documentação que inclui a matrícula do imóvel de propriedade da apelada, alegando nela haver elementos que comprovam o registro da associação, incluindo a imposição de restrições convencionais, anteriormente à aquisição do bem pela apelada.

2. Assim, não tendo a r. sentença se manifestado acerca das questões suscitadas, faz-se necessária a sua anulação, por violação ao disposto no art. 11 do CPC, atraindo, desse modo, a incidência do disposto no art. 489, § 1º, II e IV, do CPC.

3. Sentença anulada de ofício, prejudicado o recurso.

1. Trata-se de apelação interposta por **SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS** contra a r. sentença de fls. 146/149, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de cobrança que promove em face de **PATRÍCIA CUNHA DE OLIVEIRA**, julgou improcedente a pretensão inicial.

Alega a apelante que os valores cobrados do apelado são exigíveis, conforme documentação acostada aos autos.

Apelação tempestiva, preparada e com contrarrazões (fls. 191/194).

**É o relatório.**

**2.** Cuida-se de ação de cobrança de taxa por associação de moradores.

A r. sentença de origem julgou o pedido improcedente, considerando que “*inexiste nos autos comprovação dos requisitos legais nem registro do ato necessário junto ao Cartório de Registro de Imóveis*”.

No entanto, a apelante apresentou documentação (fls. 28/33) que inclui a matrícula do imóvel de propriedade da apelada, alegando nela haver elementos que comprovam o registro da associação, incluindo a imposição de restrições convencionais, anteriormente à aquisição do bem pela apelada.

Assim, não tendo a r. sentença se manifestado sobre questões expressamente suscitadas pela parte, que poderiam resultar em resultado diverso para a lide, faz-se necessária sua anulação, por violação ao disposto no art. 11 do CPC, atraindo, assim, a incidência do disposto no art. 489, § 1º, II e IV, do CPC.

**3.** Ante o exposto, *anula-se a r. sentença, prejudicado o recurso.*

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**  
**Relator**