



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000184494

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007051-05.2022.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante MARIA CRISTINA ESCRIBANO CAMPMANY, é apelado ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DO RESIDENCIAL RESERVA DOS LAGOS.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencido o relator, que dava parcial provimento ao recurso. Em prosseguimento, nos termos do art. 942 do CPC, foram convocados o 4º juiz Des. João Batista Vilhena e o 5º juiz Des. Emerson Sumariva Junior, que acompanharam o relator. Por maioria de votos. Deram parcial provimento ao recurso. Vencidos o 2º e 3º juízes. Declara voto o 2º juiz. Sustentou oralmente o advogado Dr. Thiago Geraidine Bonato.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), JAMES SIANO, MOREIRA VIEGAS E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

J.L. MÔNACO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto : 50208
Apelação : 1007051-05.2022.8.26.0445
Apelante : Maria C. E. Campmany e Julieta Patricio
Apelado : Associação de Adquirentes do R. do Lagos
Comarca : Pindamonhangaba
Juiz : Dr. Eduardo Passos Bhering Cardoso

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA – Taxas associativas –Improcedência do pedido principal e procedência do pedido reconvenicional – Inconformismo das autoras – Acolhimento parcial – Direito à desassociação garantido pelo art. 5º, inc. XX, da Constituição Federal – Possibilidade de desligamento das autoras da associação de moradores, com efeitos a partir da intimação da notificação formal – Inexistência de previsão registral da obrigação de pagamento na matrícula do imóvel – Aplicabilidade do regime jurídico dos condomínios de lotes, conforme arts. 1.358-A e 1.345 do Código Civil, com as alterações introduzidas pelas Leis ns. 13.465/2017 e 14.382/2022 – Autorização municipal para fechamento do loteamento e existência de associação regularmente constituída antes da aquisição do imóvel – Possibilidade de cobrança das taxas de manutenção da associação de moradores – Sentença reformada em parte para declarar a desassociação das autoras sem afastar a exigibilidade das contribuições – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de ação ordinária declaratória de inexistência de relação jurídica de direito material ajuizada por Maria Cristina Escribano Campmany e Julieta Patricio em face de Associação de Adquirentes do Reserva do Lagos, tendo a r. sentença de fls. 758/763, de relatório adotado, julgado improcedente o pedido inicial e procedente o pedido reconvenicional.

Inconformadas, apelam as autoras, alegando, em síntese, que a sentença violou o art. 5º, inc. XX, da Constituição

Federal, ao negar-lhes o direito de desassociação e impor indevidamente a cobrança de taxas, em afronta aos Temas 882 do Superior Tribunal de Justiça e 492 do Supremo Tribunal Federal, que vedam tal exigência de não associados. Sustentam que o loteamento não possui fechamento regular, nem registro de obrigação de cotização na matrícula imobiliária, no contrato padrão ou em lei municipal, inexistindo fundamento jurídico para a imposição das contribuições. Afirmam que notificaram formalmente sua desfiliação, tornando ilegítima qualquer cobrança posterior. Requerem a reforma da sentença para declarar a inexistência de relação jurídica, afastar a exigibilidade das taxas e inverter os ônus sucumbenciais.

Recurso respondido (v. fls. 799/807).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

A pretensão de desassociação das autoras é possível, nos termos do art. 5º, inc. XX, da Constituição Federal: *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”*.

Nesse contexto, considerando que as autoras manifestaram formalmente sua intenção de desligamento, é incontestável que sua desfiliação da associação ré deve ser reconhecida, uma vez que encontra amparo expresso no dispositivo constitucional citado. A notificação formal da desassociação, realizada em 11/7/2022 (v. fls. 190), configura ato jurídico válido e suficiente para consumir sua desvinculação.

Contudo, no que concerne às taxas mensais de manutenção da associação, a exigibilidade dessas contribuições revela-se legítima e deve subsistir, tendo em vista a equiparação do condomínio de lotes ao condomínio edilício pelas Leis ns. 13.465/2017 e 14.382/2022, a regular constituição da associação e a autorização municipal para o fechamento do loteamento.

Pois bem. O MM. Juízo *a quo* julgou procedente o pedido formulado em reconvenção para condenar a autora ao

pagamento das taxas de manutenção da associação de moradores vencidas e não pagas a partir de 10/8/2022 em diante, ou seja, posteriores à vigência da Lei nº 13.465/17.

Com efeito, a Lei n. 13.465/2017, que entrou em vigor no mesmo ano, alterou o Código Civil e incluiu no Capítulo VII (Do Condomínio Edifício) a Seção IV denominada “Do Condomínio de Lotes”, com a adição do art. 1.358-A do seguinte teor:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edifício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

A Lei n. 14.382/2022, por sua vez, alterou a redação do § 2º:

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:

I - o disposto sobre condomínio edifício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística;

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

Ora, diante das modificações introduzidas pelas Leis ns. 13.465/2017 e 14.382/2022, o condomínio de lotes foi equiparado,

no que couber, ao condomínio edilício, advindo daí a possibilidade de as associações de moradores cobrarem taxa de manutenção dos proprietários.

Sobre o tema, a propósito, o eminente Desembargador Francisco Eduardo Loureiro escreveu:

“No que se refere às despesas de condomínio de lotes, desaparecem as questões relativas à formação de associações de moradores de loteamentos e do direito de desassociação, amplamente discutidas nos tribunais. O rateio tem origem agora na convenção de condomínio, e constitui título executivo extrajudicial, com inteira aplicação das regras e da jurisprudência consolidada relativas aos arts. 1.336, I, e seguintes do CC. Aplica-se também o art. 1.345, de tal modo que as despesas vencidas, inclusive multas, podem ser cobradas dos adquirentes dos lotes” (Código Civil Comentado, Manole, 12ª edição, 2018, pág. 1341).

E não é só. Como bem observou o magistrado sentenciante, a Lei Municipal n. 4.065/2003 conferiu respaldo normativo ao fechamento de loteamentos no município de Pindamonhangaba.

Nesse contexto, a requerida obteve autorização expressa do poder público municipal para proceder ao fechamento de seu loteamento em 12/4/2010 (fls. 556), concretizando o registro da associação perante o Registro das Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba em 23/6/2010 (fls. 484).

É dizer, ao adquirir o lote em 10/7/2020, as autoras já se deparavam com uma realidade jurídica consolidada: a existência de uma associação regularmente constituída e registrada, a autorização municipal para o fechamento do loteamento e a vigência da Lei Federal n. 13.465/2017, que positivou a possibilidade de cobrança das taxas associativas.

Embora a pretensão das requerentes de desassociação deva ser reconhecida como legítima e plenamente válida, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cobrança da taxa de associação revela-se devida.

Em suma, a r. sentença apelada merece parcial reforma apenas para declarar a desassociação das autoras a partir do dia 11/7/2022 (data da intimação da notificação para saída, conforme fls. 179/185 c.c fls. 190).

Mantém-se sucumbência preponderante das autoras, sem majoração da verba honorária em razão do provimento parcial do recurso.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento parcial ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator

VOTO Nº: 48725

APELAÇÃO Nº: 1007051-05.2022.8.26.0445

COMARCA: Pindamonhangaba

APELANTES: Maria Cristina Escribano Campmany e Julieta Patrício

APELADA: Associação de Adquirentes do residencial Reserva dos Lagos

TDP

VOTO DIVERGENTE

Não obstante o respeitável entendimento do i. Relator, *data vênia*, ousou divergir de seu voto por entender ser caso de dar provimento integral ao recurso, a fim de reformar a sentença atacada para julgar procedente o pedido inicial. □

Cuida-se de *AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA*, movida pelas apelantes, visando à declaração de inexistência da relação jurídica, afastando-se a exigibilidade das taxas associativas.

A sentença (f. 758/763) julgou improcedente o pedido sob o fundamento de que “*após a vigência da Lei n. 13465/17, os adquirentes de imóveis em loteamentos, mesmo não associados, podem ser chamados a custear as atividades desenvolvidas pela associação de moradores, na administração dos imóveis*” (f. 760), na medida em que “*quando as autoras adquiriram o lote, no dia 10/07/2020, já existia a associação devidamente registrada; autorização municipal para fechamento do lote, e ainda após a vigência da Lei Federal nº 13.465/17 que autoriza a cobrança.*” (f. 762).

Apelam as autoras, às f. 776/793, arguindo, em síntese: (i) que a sentença violou o art. 5º, inc. XX, da Constituição Federal, ao negar-lhes o direito de desassociação e impor indevidamente a cobrança de taxas, em afronta aos Temas 882 do Superior Tribunal de Justiça e 492 do Supremo Tribunal Federal, que vedam tal exigência de não associados; (ii) que o loteamento não possui fechamento regular, nem registro de obrigação de cotização na matrícula imobiliária, no contrato padrão ou em lei municipal, inexistindo fundamento jurídico para a imposição das contribuições; (iii) que notificaram formalmente sua desfiliação, tornando ilegítima qualquer cobrança posterior; (iv) pugnaram pela reforma da sentença para declarar a inexistência de relação jurídica, afastando a exigibilidade das taxas, além de inverter os ônus sucumbenciais.

O presente recurso versa sobre a possibilidade ou não da cobrança por parte da associação de moradores, de valores para manutenção de “loteamento

fechado” ou também denominado “condomínio atípico” mesmo em desfavor de proprietário de imóvel inserido na área que não seja ou esteja associado.

Além de inexistir documento indique terem as apelantes aderido à associação, sequer haveria como admitir a imposição de manutenção da associação do proprietário que houvesse aderido caso não mais desejasse manter o vínculo, valendo anotar que o simples fato de o morador associado não pagar as contribuições associativas, já implica no presumível desinteresse de se manter associado, equiparando-se àquele que não aderiu à associação.

Aliás, inexistente obrigação legal que lhe imponha o dever de se manter associado. Assim, inclusive, determina o art. 5º, XX da CF: “*ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado*”.

A questão foi apreciada pelo STJ no REsp nº 1.439.163/SP, sob o rito dos recursos repetitivos - Tema 882, sendo firmada a seguinte Tese: “*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*”.

O STF também firmou Tese no regime de repercussão geral (Tema 492), que assim dispõe: “*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*” (g.n.).

Em que pese a aquisição tenha ocorrido em 17/07/2020, conforme R.9. da matrícula do imóvel (f. 18), ou seja, após o advento da Lei nº 13.465/17, verifica-se que além de associação ter sido constituída ano de 2010 (f. 454), isto é, anteriormente à referida lei, a apelada não comprovou o registro de seus atos constitutivos no cartório de registro de imóveis (f. 14/19).

É certo que indiretamente os moradores não pagantes poderão se

beneficiar das benesses conferidas pela associação, mas não podem ser compelidos ao pagamento de valores que não deram causa, seja por não terem aderido, seja porque não possui mais interesse em se manter associado.

O enriquecimento sem causa seria cabível na espécie desde que se adotasse a presunção de que o beneficiário estaria dolosamente tirando proveito da situação, o que aparentemente não é o caso dos autos, não sendo possível tornar obrigatória a manutenção da associação pelo simples fato de ser o apelante titular de domínio de algum dos lotes, criando imposições ao direito de propriedade, não previstos na norma legal ou contratual.

Enfim, a cobrança esta desprovida de justa causa para sua imputação.

Nesse sentido é o posicionamento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, cujas ementas abaixo se transcrevem:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário do imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação da vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (RE nº 432.106/RJ, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 20.09.11, v.u.).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "as taxas de manutenção criadas por

associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo" (EREsp n. 444.931/SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Resp 613474/RJ, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, J. 17.09.09, v.u.).

“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. I. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser cobradas de proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato instituidor do encargo. 2 - Uniformização da jurisprudência da Segunda Seção do STJ a partir do julgamento do EREsp n. 444.931/SP (Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). 3 - Precedentes específicos. 4 - Agravo interno provido.” (AgRg no REsp 1106441/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 22/06/2011).

“AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO. 1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer

contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011).

“RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

I- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. Precedentes. II- Orientação que, por assente há anos, é consolidada neste Tribunal, não havendo como, sem alteração legislativa, ser revista, a despeito dos argumentos fático-jurídicos contidos na tese contrária. III- Recurso Especial provido.” (REsp 1020186/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 24/11/2010).

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO 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. (REsp 1280871/SP, Rel. para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, g.n.)

Em situação assemelhada assim decidiu esta Corte:

Civil. Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de contribuição. Recurso provido. O proprietário do lote, que não faz parte da associação, não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços por esta prestados, se não os solicitou. (Apelação nº 990.06.018480-7, Segunda Câmara de Direito Privado, Rel. Des. BORIS KAUFFMANN, j. 18.06.10, v.u.).

Em suma, a cobrança da contribuição de manutenção só é devida de forma compulsória para os loteamentos instituídos após o advento da Lei 13.465/17 (ou de eventual lei municipal anterior que discipline a questão), desde que a cláusula convencional de instituição do loteamento conste em escritura pública devidamente averbada no cartório imobiliário, inserida especificamente na matrícula, o que não é o caso dos autos.

Por fim, vale mencionar o recente Provimento CGJ nº 03/2025¹, que acrescentou os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Torno II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, fazendo referência à necessidade da mencionada averbação, bem como de que esta “*deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento*” (subitem 186.2.1).

De rigor, assim, a reforma da sentença apelada, para julgar procedente a demanda principal a fim de declarar a inexistência da relação jurídica,

¹ Art. 1.º - Acrescentar os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Torno II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com as redações que seguem:

186.2. Podem ser averbados, nas matrículas de origem dos bens imóveis nos quais implantados loteamentos de acesso controlado, o contrato-padrão, o estatuto das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores e dos entes congêneres referidos no art. 36-A, caput, da Lei n.º 6.766/1979, equiparados a administradoras de imóveis, e a ata assemblear que estabelecer a obrigação de pagamento da contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento.

186.2.1. A averbação deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento.

186.2.2. A averbação pode ser requerida pelo loteador que então concebeu o ente associativo ou, caso tenha recebido permissão do Poder Público Municipal para administrar o loteamento, pela associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou pelo ente congênere.

186.2.3. O requerimento, não se baseando em cláusula prevista no contrato-padrão arquivado na serventia predial por ocasião do pedido de registro do loteamento, deve ser instruído com certidão atualizada do registro da associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere emitida pelo Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas.

186.2.4. A averbação, se assim for requerido e exibida a certidão acima mencionada, pode ser da mera existência da associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere.

186.2.5. Efetuada a averbação, a remissão correspondente deve ser feita, sem custo adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes.

186.2.6. A averbação, por si só, isoladamente considerada, não torna exigível a contribuição associativa.

Art. 2.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

afastando-se a exigibilidade das taxas associativas; como consequência lógica, impõe-se a improcedência da demanda reconvencional. Por fim, devem ser invertidos os ônus sucumbenciais.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento ao recurso.**

JAMES SIANO

2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	JOSE LUIZ MONACO DA SILVA	29A7EC16
7	14	Declarações de Votos	JAMES ALBERTO SIANO	2A1C23B0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1007051-05.2022.8.26.0445 e o código de confirmação da tabela acima.