



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311152

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007637-92.2023.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante EDISON ROBERTO PEREIRA MENDES, é apelado SOCIEDADE AMIGOS DO MARVERDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma I (Direito Privado 1) 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 J. M. RIBEIRO DE PAULA (Presidente sem voto), OLAVO SÁ E M.A. BARBOSA DE FREITAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALEXANDRE COELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1007637-92.2023.8.26.0126
APTE: EDISON ROBERTO PEREIRA MENDES
APDO: SOCIEDADE AMIGOS DO MARVERDE
VOTO nº 31539

APELAÇÃO – AÇÃO MONITÓRIA – TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL – PROPOSTA DE PAGAMENTO DA DÍVIDA PELO DEVEDOR - CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA DE NOVAÇÃO – MULTA MORATÓRIA PREVISTA NO ESTATUTO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA - 1. O prazo de prescrição da ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento é de cinco anos. Interrupção do prazo em razão de proposta de pagamento da dívida mediante acordo – 2. Acordo não realizado. Inocorrência de novação – 3. Multa moratória de 10% da dívida. Previsão expressa no estatuto da associação. Princípio da autonomia privada. 4. Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO

Trata-se de apelação interposta pela parte ré contra a respeitável sentença em que julgados improcedentes os embargos à monitória e constituído de pleno direito o título executivo judicial consistente nas obrigações associativas vencidas entre 10/10/2018 e 20/08/2023, com correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% ao mês, contados a partir de cada vencimento, além de multa moratória de 10%.

Inconformado, apela o embargante, objetivando a reforma integral da sentença. Em síntese, alega-se prescrição quinquenal; novação ocorrida com a proposta de acordo e excesso na cobrança de multa moratória de 10%.

O recurso foi respondido.

É o breve relatório.

Atendidos os requisitos de admissibilidade, o recurso é recebido com efeito suspensivo, conforme artigo 1.012, caput, do Código de Processo Civil.

Versa a espécie sobre cobrança perpetrada via ação monitória por associação de moradores contra proprietário de lote de terreno integrante de loteamento de acesso controlado.

Em sentença, foi rechaçada a alegação de prescrição, uma vez que sobreveio interrupção do prazo prescricional em agosto de 2023, quando as partes tentaram realizar acordo de pagamento da dívida.

O apelante insiste na prescrição das quatro mensalidades iniciais do período cobrado.

A respeito desta questão, bem é de se ver que na inicial se alega inadimplemento das mensalidades do período de setembro/2018 a julho/2023, quando o morador se desassociou. A planilha da dívida se inicia exatamente com a mensalidade de setembro/2018 e termina com a mensalidade de setembro/2023, totalizando R\$36.457,97, já com correção monetária, juros e multa de 10%, ao que se acrescentou verba honorária de R\$3.645,80, de modo que o valor total da cobrança é de R\$40.103,77.

A ação foi proposta em 04/12/2023 e por isso o devedor alega prescrição das quatro mensalidades iniciais, vencidas havia mais de cinco anos da propositura.

Teria razão o apelante, não fosse sua manifestação extrajudicial datada de 21/08/2023, em que admite a existência da dívida e se dispõe a pagá-la, mediante acordo, como se vê a fls. 58, o que atraía a aplicação do artigo 202, VI, do Código Civil, segundo o qual se opera a interrupção da prescrição *“por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.”*

Correta, portanto, a respeitável sentença ao afastar a alegação de prescrição.

Ocorre que referida proposta de acordo, que partiu do devedor, não foi aceita pela credora, com o que a dívida originária persistiu, sem modificação. Não há se falar, portanto, em novação da dívida.

A multa moratória está prevista no estatuto da associação, em seu artigo 11 – fls. 16. Incide na espécie o princípio da autonomia privada, porquanto não há norma legal limitando a multa em dívida contraída com associação de moradores, que não se confunde com condomínio edilício.

Em suma, o recurso é inconsistente e protelatório, assim como os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos ajuizados sob os auspícios da gratuidade de justiça.

Em razão da sucumbência recursal, os honorários são majorados para 20% do valor atualizado da dívida, com juros de mora a contar do trânsito em julgado, observada a gratuidade de justiça.

Ante o exposto, pelo presente voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos acima expostos.**

ALEXANDRE COELHO
Relator
(*assinatura eletrônica*)