

Registro: 2025.0000317231

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1003650-35.2023.8.26.0292/50001, da Comarca de Jacareí, em que é agravante PENTEADO FARIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL BELLA VITTA.

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 agravo, na parte conhecida. 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, 31 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: 67573

Agravo Interno Cível Nº: 1003650-35.2023.8.26.0292/50001

COMARCA: Jacareí

Agravante: Penteado Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliario Spe Ltda

Agravado: Associação dos Proprietários Em Residencial Bella Vitta

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. PROPRIETÁRIO 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. RAZÕES RECURSAIS, NO MAIS, IMPERTINENTES A ESTA VIA RECURSAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.042 DO CPC. DESPROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.

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. E o E. STF, ao julgar o tema 492, 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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”.

5. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime da repercussão geral, ao reputar válida a cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

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

7. Razões recursais, no mais, que desafiavam a interposição de Agravo em Recurso Especial.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo Interno a que se nega provimento, na parte conhecida.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Penteado Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliário Spe Ltda contra decisão que, em demanda de cobrança de rateio de taxa associativa, **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. Assevera que nunca se associou à agravada nem anuiu com as cobranças, inexistindo vínculo jurídico que a obrigue ao pagamento das taxas associativas. Afirma que a agravada não apresentou documentos que comprovem sua anuência ou despesas relativas às cobranças. Sustenta que é proprietária originária do imóvel, anterior à criação da associação, e que o ingresso no quadro associativo só ocorre após a comercialização do lote com terceiros, nos termos do Estatuto Social, de modo que não pode ser submetida coercitivamente às obrigações estabelecidas. Por fim, requer a extinção do processo por inépcia da inicial, por falta de comprovação das despesas.

É O RELATÓRIO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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.

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**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 Andrighi**, 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 (tema 492), 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 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. 646/650.

Deste modo, a E. Suprema Corte deixou clara, a contrario sensu, a exigência de pagamento da referida taxa de manutenção pelos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

associados.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 517/531) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela validade das cobranças das taxas, em conformidade com o contrato e estatuto social.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*In casu*, entretanto, há um permissivo obrigacional que encontra consonância com as decisões já proferidas por esta E. Corte. Isso porque existe cláusula obrigacional registrada no cartório de registro de imóveis que legitima a cobrança das contribuições. No caso dos autos, as circunstâncias fáticas extraídas do conjunto probatório e a análise das cláusulas contratuais e estatutárias apontam que a hipótese em julgamento navega junto com ambos os precedentes anteriormente citados. Com efeito, do exame de tais elementos e da análise de julgados anteriores, constata-se a existência de cláusula obrigacional registrada em cartório de registro de imóveis legitimando a cobrança das contribuições, bem assim de disposição estatutária de similar teor. Há, nesse sentido, fato gerador da obrigação civil cobrada. A apelada estava ciente da mencionada obrigação e se comprometeu a cumpri-la no momento de formação do loteamento, e posteriormente quando aceitou a dação em pagamento dos lotes em questão.” (fls. 522/523).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

De resto, o inconformismo atinente à inépcia da inicial desafiava a interposição de Agravo contra Decisão Denegatória de Recurso Especial na forma do art. 1.042 do Código de Processo Civil, desbordando, destarte, dos estreitos limites desta via recursal.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado