

Registro: 2025.0000317444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1042807-41.2020.8.26.0576/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes SP 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS EM BELLA VITTA MONTE LÍBANO.

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 recurso. 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: 67580

Agravo Interno Cível Nº: 1042807-41.2020.8.26.0576/50000

COMARCA: São José do Rio Preto

Agravantes: Sp 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Globo Comercial

Imobiliário Ltda

Agravado: Associação de Proprietários Em Bella Vitta Monte Líbano

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. DESPROVIMENTO.

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.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Sp 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro contra decisão que, em demanda de cobrança de rateio de taxas associativas, **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. Alega ausência de adesão voluntária à Associação, o que tornaria inexigível o pagamento das taxas de manutenção. Pontua que deve ser resguardado o direito constitucional de liberdade associativa, com a necessidade de manifestação clara de vontade em se associar, ausente no caso em comento.

É O RELATÓRIO.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 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 Andrichi**, Terceira Turma,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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. 288/291.

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

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 252/254) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela validade das cobranças das taxas, em razão do vínculo associativo entre as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Confira-se trecho do V. Acórdão: “Assim, válida a cobrança das taxas, uma vez que tal obrigação decorre da titularidade dominial da gleba, as Apelantes, portanto, atuais devedoras dos débitos vinculados ao bem. Ressalte-se que as Apelantes, na qualidade de Loteadoras e responsáveis pela implantação do empreendimento, participaram da constituição da Associação Autora, de modo que nem convencem as alegações de falta de filiação para afastar a responsabilidade pelos débitos cobrados; acolher a tese da empresa fôra consagrar o *NEM AUDITUR SUAM TURPIDINEN ALLEGANS*.” (fls. 254).

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

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado