



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043178-97.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA e SP 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS EM BELLA VITTA MONTE LÍBANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1043178-97.2023.8.26.0576

**Apelantes: Globo Comercial Imobiliário Ltda. e Sp 14
Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Apelada: Associação dos Proprietários em Bela Vittà Monte Líbano

Comarca: São José do Rio Preto

MM. Juiz de 1ª Instância: José Otávio Ramos Barion

VOTO Nº 52732

**EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE
COBRANÇA. RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação cível interposto pelas rés contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança, condenando-as ao pagamento do débito indicado, excluindo-se os honorários contratuais, com correção monetária e juros de mora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se as rés, não filiadas formalmente à associação de moradores, podem ser compelidas ao pagamento de taxas associativas.

III. Razões de Decidir

3. O recurso da apelante Global Comercial Imobiliário não foi conhecido devido à falta de regularização da representação processual.

4. A apelante SP 14 Empreendimentos Imobiliários, como sócia fundadora da associação, anuiu às regras e

obrigações, incluindo o pagamento de taxas, não comprovando desfiliação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: 1. A anuência às regras de associação, mesmo sem filiação formal, implica na obrigação de pagamento de taxas. 2. A falta de regularização processual impede o conhecimento do recurso.

Legislação Citada:

CPC, art. 76, §2º, I; art. 77, VII.

Jurisprudência Citada:

Tema 492 do STF

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação cível interposto pelas rés às fls. 185/189 contra a r. sentença de fls. 166/169, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança para condenar as rés ao pagamento do débito indicado às fls. 125, excluindo-se os honorários contratuais, acrescido de correção monetária e juros da mora a partir do ajuizamento, bem como das prestações vincendas e não pagas no curso do processo até a efetiva satisfação da obrigação, cujo valor deverá ser acrescido de multa, juros e correção monetária a partir do vencimento de cada parcela.

2. A autora opôs embargos de declaração às fls. 172/174, rejeitados, nos termos da r. decisão de fls. 180/182.

3. Irresignadas, insurgem-se as apelantes, alegando, em síntese, que não se filiaram à associação de moradores, de modo que não podem ser compelidas a ser cobradas por valores que não anuíram, não se tratando de obrigação *propter rem*.

4. Contrarrazões apresentadas às fls. 195/202.

FUNDAMENTOS.

5. O recurso da apelante Global Comercial Imobiliário não pode ser conhecido, não devendo ser provido o da apelante SP 14 Empreendimentos Imobiliários.

6. O patrono da apelante Global Comercial Imobiliário informou sua renúncia aos poderes de representação conferidos nestes autos.

7. Anoto que houve, inclusive, a tentativa de intimação pessoal da embargante para constituição de novo advogado, porém sem sucesso.

8. Importante ressaltar que, nos termos do art. 77, VII, do Código de Processo Civil, é dever da parte "*informar e manter atualizados seus dados cadastrais perante os órgãos do Poder Judiciário e, no caso do § 6º do art. 246 deste Código, da Administração Tributária, para recebimento de citações e intimações*".

9. Assim, não tendo a embargante regularizado sua representação processual, de rigor que seu recurso não seja conhecido, nos termos do art. 76, §2º, I, do Código de Processo Civil.

10. Nesse sentido, já se decidiu que:

“Os pressupostos processuais devem estar presentes ao longo de toda a marcha, inclusive na fase recursal. **Desatendido o pressuposto da representação processual após a interposição do recurso, em virtude de renúncia ao mandato, cabe ao recorrente nomear outro advogado, sob pena de não conhecimento do recurso**” (STJ, 3ª T., AI 891.027-AgRg, Min. Paulo Sanseverino, j. 2.9.10, DJ 15.9.10).

11. Quanto ao recurso interposto pela apelante Sp 14 Empreendimentos Imobiliários, insiste esta que não houve formal associação à entidade apelada, situação que exclui a existência de qualquer relação jurídica entre as partes, bem como impede a cobrança de qualquer valor a título de taxa associativa.

12. No entanto, está clara a anuência da parte recorrente às regras da Associação ré, na medida em que a associação de moradores foi instituída pela própria ré, loteadora responsável pelo empreendimento.

13. Com efeito, a Assembleia Geral Ordinária, que instituiu a associação, tem a empresa ré como uma das sócias fundadoras da associação. Em referida solenidade, foi aprovado o Estatuto Social da

associação autora, o qual prevê a condição de associado de todos os proprietários, bem como a obrigação de pagar as contribuições periódicas ou suplementares que vierem a ser aprovadas pela Assembleia Geral.

14. Nesse cenário, beira a litigância de má-fé a afirmação da ré de que não houve sua filiação expressa aos quadros de associados e sua anuência à cobrança da taxa de manutenção, quando a associação autora foi por ela criada, sendo uma de suas sócias fundadoras.

15. Ademais, se a ré não mais quisesse fazer parte da associação, deveria ter comprovado sua manifestação de vontade em promover sua desfiliação, o que não ocorreu.

16. Nestes termos, confira-se a recente tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal e referente ao Tema 492: *“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."

17. No caso sob exame, a criação da associação se deu antes de 2011, como já dito, certo que é inequívoca a ciência da ré a respeito de sua existência e a concordância com a cobrança das respectivas taxas.

18. De rigor, então, a manutenção da r. sentença.

19. Diante do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra, e, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para R\$ 3.000,00.

20. Por derradeiro, dou por prequestionados os dispositivos invocados e, tendo sido devidamente motivado o entendimento esposado por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, eventual acesso às vias especial ou extraordinária não restará prejudicado.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR