



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323008

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001460-43.2016.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM SANTA ISABEL, são apelados RICARDO CYRILLO GUTIERREZ (ESPÓLIO), MARIZET PEREIRA ESPEZIM GUTIERREZ (INVENTARIANTE), URBPLAN S/A e MONTECATINI IMOBILIÁRIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001460-43.2016.8.26.0681

Apelante: Associação dos Proprietários em Santa Isabel

Apelados: Ricardo Cyrillo Gutierrez, Marizet Pereira Espezim Gutierrez,

Urbplan S/A e Montecatini Imobiliária Ltda

MM. Juíza de Direito: Camila Corbucci Monti Manzano

Comarca de Louveira - Foro de Louveira - Vara Única

Voto nº 5467

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. TAXA ASSOCIATIVA.

I – CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de cobrança que busca o pagamento de mensalidades associativas em atraso.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a obrigatoriedade de pagamento das taxas associativas por parte dos apelados, considerando a associação das partes ao quadro associativo e a rescisão contratual entre os adquirentes do loteamento e as empresas apeladas.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. O entendimento do C. STF no Tema 492 e do C. STJ no Tema 882 veda a cobrança de taxas associativas de não associados, exceto quando há comprovação de benefício direto pelos serviços prestados. 4. A associação das apeladas ao quadro associativo foi incontroversa, e a rescisão contratual entre as partes justifica a obrigação de pagamento das taxas associativas pelas empresas apeladas.

IV DISPOSITIVO E TESE.

5 SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de taxas associativas é legítima quando há associação comprovada. 2. A rescisão contratual não exime as empresas apeladas do pagamento das taxas associativas devidas.

Legislação Citada:

CF, art. 5º, XX; CPC, art. 487, I; CPC, art. 85, § 2º; CC, art. 884.

Jurisprudência Citada:

STF, RE 695.911, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 18.12.2020; TJSP, Apelação Cível 1007160-80.2021.8.26.0048, Rel. Maria Salete Corrêa Dias, j. 31.10.2022; TJSP, Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

1006249-12.2021.8.26.0196, Rel. Hertha Helena de Oliveira, j.
05.12.2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 418/423 que julgou improcedente a ação de cobrança ajuizada por Associação dos Proprietários Em Santa Isabel, ora Apelante, contra Ricardo Cyrillo Gutierrez e outros, ora Apelados, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE a ação, com fundamento no art. 487, inciso I do CPC em relação aos requeridos Urbplan e Montecatini”*.

Pela sucumbência, a Autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor da ação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Em suas razões de apelação (e-fls. 453/461), insurge-se a Autora, sustentando que, em relação aos apelados Ricardo e sua esposa, nunca houve um pedido formal de desassociação, de modo que devem ser condenados ao pagamento do valor cobrado. Aduz que não tinha ciência da existência de ação de rescisão contratual entre as Apeladas e que a presente ação de cobrança foi interposta antes daquele procedimento judicial. Afirma que, durante o período em que os primeiros apelados estiveram na posse do imóvel, usufruíram de todas as benesses oferecidas pela Associação.

Alega, ainda, que as empresas apeladas são do ramo imobiliário e realizaram as obras do loteamento denominado Reserva Sapucaia e procederam com as vendas dos respectivos lotes, com a constituição da Associação apelada. Nesse sentido, sendo as apeladas associadas fundadoras da referida Associação, elas têm a obrigação de pagar as



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

taxas associativas.

Requer, por fim, a reforma da sentença recorrida para condenar os apelados ao pagamento das taxas associativas referentes ao lote 22 da quadra 12 (B12L22), nos termos descritos na inicial, com a inversão do ônus de sucumbência e majoração dos honorários, além da condenação por litigância de má-fé em relação às apeladas Urbplan e Montecatini.

Contrarrazões de apelação (e-fls. 469/476 e 477/482) pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação de cobrança visando o recebimento das taxas associativas relativas ao lote 22 da quadra 12, do loteamento Reserva Sapucaia, comercialmente vendido como Reserva Santa Isabel, referente ao período compreendido entre março de 2015 a agosto de 2016, bem como nas parcelas vincendas no curso da ação.

Inicialmente, a ação foi proposta em face de Ricardo Cyrillo Gutierrez e Marizet Pereira Espezim Gutierrez, sendo posteriormente deferido o chamamento ao processo da Ubplan Desenvolvimento S/A e Montecatini Imobiliária Ltda. Isso porque Ricardo e Marizet adquiriram o imóvel das empresas e, posteriormente, ingressaram com uma ação judicial pugnando pela rescisão contratual.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sobreveio a decisão que julgou improcedente a ação, contra a qual a parte autora se insurgiu.

Pois bem.

O C. Supremo Tribunal Federal fixou, no julgamento do Recurso Extraordinário 695.911, de relatoria do E. Min. Dias Toffoli, o Tema 492, com reconhecimento de repercussão geral, firmando entendimento 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”*.

A decisão da Corte constitucional, tomada em 18/12/2020, se coaduna ao tema 882 do C. Superior Tribunal de Justiça e faz necessário cotejo entre o imperativo constitucional, que veda a compulsoriedade da associação (CF, Art. 5º, XX), e a também imperativa necessidade de conferir segurança aos contratos imobiliários.

Esta 2ª Câmara de Direito Privado tem feito relevante distinção em cada caso concreto, com vistas a garantir a aplicação dos entendimentos das Cortes Superiores, julgando improcedente as ações que visam tão somente beneficiar condômino que, aproveitando-se de portaria 24 horas, segurança, iluminação, arruamento, jardinagem e outros serviços básicos oferecidos por associação condominial regularmente constituída, procuram beneficiar-se de tais serviços oferecidos a todos os condôminos sem a devida

contraprestação, em flagrante e inadmissível situação de enriquecimento ilícito.

Assim, uma detida pesquisa da jurisprudência recente desta Câmara a respeito do tema controverso demonstra que este colegiado tem vedado, sempre por votação unânime, a cobrança, por exemplo, de contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento daqueles que não anuíram a tal (Confira-se: AP 10075835020228260292 e AP 00043514420118260450 – Relatoria do Des. José Joaquim dos Santos), bem como de taxa de manutenção de não associados até o advento da Lei nº 13.465/17 (Confira-se: AP 10006141020208260477 – Relatoria do Des. João Baptista Galhardo Junior), ao passo que, também por votação unânime, o colegiado tem reconhecido que a comprovação de benefício direto auferido pelo condômino pelos serviços prestados pela associação condominial (tais quais serviço de portaria, arruamento, etc.) tornam as cobranças pelos serviços legítimas. Referida hipótese não diz respeito a cobrança de taxa associativa, mas de ressarcimento por serviços efetivamente prestados, que devem ser devidamente pagos, consoante dispõe o art. 884 do Código Civil, já que usufruídos por todos os condôminos de forma indivisível, para se evitar inaceitável enriquecimento ilícito.

Dessa forma tem decidido esta 2ª Câmara de Direito Privado:

*“ASSOCIAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. APELAÇÃO. **Tema 492 do E. STF.** Contribuições que são administradas pela associação autora. **Comprovação de benefício direto pela parte ré, além dos demais serviços prestados, tais como serviço de portaria, pavimentação de ruas, etc. Legitimidade das cobranças. Vedação de enriquecimento sem causa.**”*

Desassociação requerida expressamente pela parte ré, sem prejuízo da obrigação de ressarcimento, pelo morador, dos serviços recebidos (art. 884 do Código Civil). Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1007160-80.2021.8.26.0048; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; 2ª Câmara de Direito Privado em 31/10/2022).

“APELAÇÃO. COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. Sentença de parcial procedência, declarando a validade e legalidade das cobranças. Insurgência. Cabimento em parte. Responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas até o momento da desassociação. **Observância do Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça e do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal.** Apelantes que participaram das assembleias da Associação e arcaram com o pagamento das contribuições associativas por quase três anos. Associação configurada. **Todavia, a partir da desassociação dos Apelantes dos quadros associativos, por ato formal e escrito, as taxas de conservação e manutenção do loteamento continuam exigíveis, excluindo-se apenas os valores relacionamos à manutenção da associação.** Inteligência do artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal. Aplicação de entendimento vinculante do Superior Tribunal de Justiça. Liberdade de associar-se que prevalece sobre eventual enriquecimento sem causa. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1006249-12.2021.8.26.0196; Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

*(a): Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado
em 05/12/2023)*

Assim, o entendimento deste colegiado é de que não podem ser exigidas, de não associado, nos termos dos entendimentos dos Tribunais Superiores, quaisquer taxas relacionadas à manutenção de associação, **ao passo que são devidos e exigíveis valores relacionados à efetiva prestação de serviços essenciais e indivisíveis, prestados a todos os condôminos.**

Da análise dos autos, restou incontroversa a associação das apeladas, pessoas físicas e jurídicas, ao quadro associativo da parte autora. É o que se verifica no termo de adesão de e-fls. 20/21 assinado pelo Ricardo e Marizet, bem como do contrato social de e-fls. 16, em que a Urbplan e a Montecatini figuram como associadas fundadoras da Associação.

Observo que a ação nº 0008606-29.2013.8.26.0659 julgou procedente o pedido de rescisão contratual entre os adquirentes do loteamento e as empresas apeladas, restituindo as partes ao “*status quo*”. Nesse sentido, considerando a rescisão do vínculo jurídico entre os vendedores e os compradores, é de rigor o reconhecimento do dever de pagamento das taxas associativas pela Urbplan e pela Montecatini, tendo em vista a obrigação assumida no momento de constituição da associação apelante.

Assim, respeitado o entendimento contrário, REFORMO EM PARTE a r. sentença para julgar procedente a ação de cobrança em face da Urbplan e da Montecatini.

Em virtude do resultado do julgamento, caberá às empresas rés arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em benefício da Autora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

em 12% do valor da condenação. Por sua vez, caberá à parte autora o pagamento de honorários advocatícios em benefício de Ricardo e Marizet no percentual de 12% do valor da causa.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora