

Registro: 2025.0000324123

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1024885-69.2021.8.26.0602/50002, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

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, 1º de abril 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: 67581

Agravo Interno Cível Nº: 1024885-69.2021.8.26.0602/50002

COMARCA: Sorocaba

Agravante: Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda

Agravado: Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVOS INTERNOS EM RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. PROPRIETÁRIO ASSOCIADO. DECISÕES 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. Agravos Internos contra decisões que negaram seguimento a Recursos Especial e Extraordinário, que versam 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 obrigação tenha sido registrado no competente registro de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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. Agravos que não trouxeram elementos aptos à reforma das decisões.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravos Internos a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda contra decisões que, em demanda de cobrança de rateio de taxas associativas, **NEGARAM SEGUIMENTO aos Recursos Especial e Extraordinário**, pois os Vv. Acórdãos recorridos observaram 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, em ambos os recursos, *distinguishing* relativo aos temas 882 do E. STJ e 492 do E. STF. Aponta ser descabida a cobrança da taxa associativa porque não aderiu ao quadro associativo da agravada, sendo defeso autorizá-la com base em anuência tácita ou adesão compulsória. Aduz que inexistente adesão formal e expressa à associação, tendo o V. Acórdão se baseado na participação de sócio, pessoa física, em assembleia de instituição da Associação, anteriormente à sua constituição como pessoa jurídica. Argumenta que o C. STJ pacificou o entendimento sobre a impossibilidade da cobrança em casos similares ao presente, em que o V. Acórdão fundamenta a condição de sócio em razão da participação em assembleias. Pontua o julgamento da Reclamação nº 63.274/SP pela Suprema Corte, determinando a cassação das decisões proferidas em descumprimento ao estabelecido no tema 492, além de indicar que, em processos envolvendo as mesmas partes, foram proferidas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

soluções distintas. Consigna que o lote teria sido adquirido em data anterior ao advento da Lei nº 13.465/17 e à constituição da Associação, de modo que, à luz da tese repetitiva firmada pelo C. STF, não pode ser compelida ao pagamento das despesas reclamadas. Assinala, ainda, a necessidade de registrar o ato de constituição da associação da matrícula do loteamento após a vigência da Lei nº 13.465/17. Aponta que os preceitos da Lei nº 13.645/17 não se aplicam de forma retroativa. Defende, por fim, haver violação aos arts. 489, §1º, V, VI e 1.022, I, II, do CPC porque não demonstrada e fundamentada a associação expressa e formal.

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 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, o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018, o AgReg na Rcl nº 47.785/BA, Rel. Min. **Edson Fachin**, Segunda Turma, DJe de 5.11.2021, e o AgReg na Rcl nº 41.511/SP, Rel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Min. **Luiz Fux** (Presidente), Tribunal Pleno, DJe de 9.2.2022.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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. 1036/1039.

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

Neste contexto, os Vv. Acórdãos recorridos (fls. 755/763 e 999/1002) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao manterem a r. sentença de Primeiro Grau, que concluiu pela exigibilidade das cobranças de taxas de manutenção feitas por associação de moradores à proprietária loteadora, diante do reconhecimento do vínculo associativo entre as partes.

Confira-se trecho do V. Acórdão: *“In casu, verifica-se dos autos que a situação em comento é peculiar. A ré não é mera proprietária de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

um lote, mas é a pessoa jurídica que instituiu o próprio loteamento, além do que a associação autora foi instituída em assembleia presidida por sócio da própria ré à época, de forma que emana daí sua inequívoca condição de associada, o que permite a condenação da ré a adimplir com valores que, ademais, venceram-se após a edição da Lei 13/465/17 e após estipulada a contribuição pelos associados, nos termos do §2º, do artigo 3º do Estatuto da Associação, elaborado em 2018 (fls. 11/20), irrelevante, frente as peculiaridades do caso em tela, que não tenha sido registrado junto à matrícula do imóvel.” (fls. 759/760).

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

Além disso, no tocante ao acolhimento da Reclamação nº 63.274/SP, referente ao processo 1023960-73.2021.8.26.0602, ela não repercute nestes autos por ter sido analisada à luz de contexto processual próprio daqueles autos, tal como as decisões lançadas em outros feitos.

De resto, as razões recursais envolvendo a violação aos arts. 489, §1º, V, VI, e 1.022, I e II, do CPC buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido: *“Quanto à fundamentação relativa à negativa de prestação jurisdicional, do agravo igualmente não se pode conhecer, por ficar prejudicado. Isso porque a referida inadmissão é relativa ao exame de elementos sobre a correta aplicação do precedente firmado, notadamente sobre a compatibilidade de rito, cuja pretensão recursal de reforma não pode ser apreciada.”* (AREsp nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022, g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp nº 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. 1.932.969/PR, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp nº 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp nº 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp nº 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos agravos.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado