



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000470-97.2024.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO SANTA ISABEL, é apelado ROBERTO ABRAHÃO (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1000470-97.2024.8.26.0543

Apelante: Associação dos Moradores do Loteamento Santa Isabel

Apelado: Roberto Abrahão Comarca: Santa Isabel – 2ª Vara

Juíza prolatora: . Cláudia Vilibor Breda

VOTO Nº 7125

APELAÇÃO – DIREITO CIVIL – AÇÃO DE COBRANÇA – TAXA ASSOCIATIVA – LOTEAMENTO FECHADO – DESISTÊNCIA DO RECURSO – ARTIGO 998 DO CPC – PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE RECURSAL – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto por associação de moradores contra sentença que indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, I, do CPC. A autora sustentava a legitimidade da cobrança de taxa associativa de morador não formalmente associado, em razão do uso dos serviços comuns prestados no loteamento fechado. Durante a tramitação do recurso, foi protocolado pedido de desistência pela parte apelante.

II. Questão em Discussão

Verificar a possibilidade de homologação da desistência recursal, independentemente da anuência da parte recorrida, e suas consequências processuais.

III. Razões de Decidir

3. A parte recorrente tem a faculdade de desistir do recurso a qualquer tempo, sem a necessidade de concordância da parte adversa, nos termos do artigo 998 do Código de Processo Civil.

4. A desistência manifestada de forma expressa implica perda superveniente do interesse recursal, tornando desnecessário o exame de mérito.

5. Incide, na hipótese, o disposto no artigo 932, inciso III, do CPC, que autoriza o relator a não conhecer do recurso quando houver desistência expressa.

IV. Dispositivo e Tese

6. Homologa-se a desistência recursal e, por conseguinte, não se conhece do recurso de apelação.

7. Tese de julgamento:

1. A desistência expressa do recurso de apelação formulada pelo recorrente pode ser homologada independentemente de anuência da parte contrária (art. 998 do CPC). 2. A desistência acarreta perda superveniente do interesse



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursal, inviabilizando a apreciação do mérito pelo Tribunal.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil: arts. 485, I; 932, III; 998.

Constituição Federal: art. 5º, inciso LV.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgRg no AREsp 621.994/DF, rel. Min. Raul Araújo.

TJSP, Apelação Cível 1031117-10.2020.8.26.0100, rel. Silvério da Silva.

STF, RE 482.006/RS, rel. Min. Joaquim Barbosa.

Súmula 485 do STJ.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO SANTA ISABEL** (fls. 162/183) contra a r. sentença proferida às fls. 155/158, que, em ação de cobrança, indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil.

Inconformada, a associação-autora interpõe recurso de apelação sustentando, em síntese, que a sentença de origem contrariou a interpretação fixada no Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, além de desconsiderar os robustos elementos de prova constantes dos autos.

Alega que, embora não conste o nome do apelado como proprietário na matrícula do imóvel, ele reside no local e se beneficia, de forma direta e contínua, dos serviços prestados pela associação, tais como segurança, portaria, coleta de lixo, abastecimento de água, manutenção de áreas comuns, entre outros.

Acrescenta que o loteamento foi objeto de processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), finalizado em janeiro de 2024, o que dificultou o registro imediato das matrículas em nome dos atuais moradores, inclusive do Apelado, que ainda não entregou a documentação necessária ao cartório competente.

Aduz, ainda, que o apelado forneceu seus dados pessoais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para emissão de boletos e realizou pagamentos de taxas associativas, conforme comprovam os documentos acostados, além de realizar solicitações na portaria e receber correspondências no local.

Assevera que a sentença recorrida desconsiderou a utilização efetiva dos serviços comuns, circunstância que demonstra anuência tácita com a associação, caracterizando, portanto, a vedação ao enriquecimento sem causa.

Ressalta, também, que a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas decorre da natureza jurídica da obrigação assumida com a aquisição do imóvel, e não da filiação formal à associação.

Invoca precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de reconhecer a natureza *propter rem* das obrigações referentes à manutenção de loteamentos fechados, e que, embora o STJ tenha fixado a tese no REsp nº 1.439.163/SP, de que não se pode obrigar não associados ao pagamento de tais taxas, essa orientação comporta temperamentos nos casos em que há benefício direto decorrente dos serviços prestados.

Requer, assim, a reforma da sentença e o retorno dos autos à Origem para que o feito tenha regular prosseguimento, com instrução processual e julgamento do mérito da pretensão deduzida na petição inicial (fls. 162/183).

O recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau em 06/08/2024 (fls. 190), com posterior redistribuição a este Relator na data de 12/11/2024 (fls. 192), que converteu o julgamento em diligência para determinar a complementação do preparo em 19/12/2024 (fls. 193/194).

É, em síntese, o relatório.

Conforme se extrai da petição colacionada às fls. 196, a associação autora requereu a desistência de seu recurso.

Considerando o estabelecido no art. 998 do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil (“O recorrente poderá, a qualquer tempo, sem a anuência do recorrido ou dos litisconsortes, desistir do recurso”), observa-se a ocorrência de perda superveniente do interesse recursal, razão pela qual se torna desnecessário qualquer provimento jurisdicional a ser proferido por este Tribunal *ad quem* no que tange à sentença hostilizada.

Do exposto, homologo a desistência e, na forma do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO**.

Certifique-se o transito em julgado da presente decisão e remetam-se os autos à origem, com as homenagens de estilo.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator