



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000330579**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000265-20.2023.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL MARIA DA GRACA, é apelada GILDA AZEVEDO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

**ALCIDES LEOPOLDO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

## **APELAÇÃO CÍVEL**

**Processo n.: 1000265-20.2023.8.26.0247**

**Comarca: Ilhabela (1ª Vara)**

**Apelante: Condomínio Residencial Maria da Graça**

**Apelada: Gilda Azevedo**

**Juiz: Rodrigo Jae Hwa An**

**Voto n. 36.092**

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Contribuições associativas. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

Ação monitória proposta por associação de proprietários de loteamento contra a ré, proprietária de dois lotes, visando à cobrança de contribuições associativas inadimplidas no período de fevereiro de 2018 a agosto de 2022, totalizando R\$ 171.862,22.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a obrigatoriedade de pagamento de taxas de manutenção por proprietários não associados ou que não anuíram formalmente à associação antes da Lei nº 13.465/17.

III. Razões de Decidir

3. A liberdade de associação prevalece sobre o enriquecimento sem causa, não podendo ser imposta a vinculação nos estatutos da associação civil.

4. Não há previsão de pagamento em contrato padrão depositado no registro imobiliário, e não houve adesão formal da requerida à associação antes da Lei nº 13.465/17.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

Legislação Citada: Lei nº 13.465/17 CPC/2015, art. 85, § 11

Jurisprudência Citada: STF, Tema 492 STJ, Tema 882 STJ, AgInt no REsp n. 1.711.721/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.

Trata-se de ação monitória de despesas associativas, conforme a decisão de fls. 45/46, alegando o autor que a ré é proprietária de dois lotes no Residencial Maria da Graça, e no período de fevereiro de 2018 a agosto de 2022 deixou de pagar o valor da contribuição

associativa, somando o débito no total de R\$ 171.862,22, pugnando, assim, seja condenada ao pagamento das prestações inadimplidas.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação, condenando o requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (fls. 113/117).

O autor apelou sustentando que restou comprovada a anuência da ré em relação às contribuições, uma vez que pagou diversas mensalidades, não tendo sido impugnados os comprovantes de pagamentos, e permanece contribuindo até a presente data, sendo ainda fato incontroverso que os imóveis da apelada estão inseridos dentro do condomínio apelante, ressaltando ainda que ao não reconhecer o direito aqui pleiteado, configura-se grave privilégio ao enriquecimento sem causa, requerendo a reforma para que seja julgada procedente a ação (fls. 134/151).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 164/172).

### **É o Relatório.**

A autora denomina-se Condomínio mas é Associação de Proprietários do Loteamento e insurge-se contra a improcedência do pedido.

A Suprema Corte em julgamento realizado sob o rito dos recursos repetitivos, em questão relacionada a Loteamento Fechado, assentou, sob o **Tema 492**, o entendimento 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". E no mesmo sentido o Superior Tribunal de Justiça, sob o **Tema 882**, firmou a seguinte tese e que: **"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"**, posto que j'vinha julgando que: "as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo (Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg no Ag 953621/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008) (AgRg nos EREsp 961927/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/09/2010, DJe 15/09/2010).

A liberdade de associação se sobrepõe ao eventual enriquecimento sem causa, decorrente dos serviços prestados, custeados pelos demais proprietários do loteamento, não podendo ser imposta a vinculação nos estatutos da associação civil.

A Associação autora foi constituída em 30/05/1992, conforme consta do Estatuto Social (fls. 13/22), sendo realizado o registro do seu ato constitutivo no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo.

Não há previsão de pagamento em contrato padrão depositado no registro imobiliário (AgInt no REsp n. 1.711.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.) e não houve adesão formal da requerida à Associação anteriormente ao advento da Lei 13.465/2017, quando já era proprietária dos lotes, e nem havia lei municipal anterior.

No presente caso não há previsão de pagamento em contrato padrão depositado no registro imobiliário (AgInt no REsp n. 1.711.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.) e não houve adesão formal da requerida à Associação anteriormente ao advento da Lei 13.465/2017, quando já era proprietária dos lotes, e nem havia lei municipal anterior. Não são devidas as contribuições mensais do período de fevereiro de 2018 a agosto de 2022, sendo irrelevante que a apelada vem pagando as posteriores, ficando mantida a r. Sentença por seus judiciosos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 5% os honorários advocatícios devidos pela apelante, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

**ALCIDES LEOPOLDO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica