



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000528-88.2020.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO LOTEAMENTO MORADA DA PRAIA, são apelados NELSON DOS SANTOS TEIXEIRA e HELENA MARIA SOLA TEIXEIRA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. Por maioria de votos. Vencido o relator, que negava provimento. Em prosseguimento, nos termos do art. 942 do CPC, foram convocados o 4º juiz Des. Erickson Gavazza Marques, que acompanhou o relator e o 5º juiz Des. Mônaco da Silva, que acompanhou a divergência. Por maioria de votos. Deram provimento em parte ao recurso. Vencido o relator sorteado e o 4º juiz. Acórdão com o 2º juiz. Declara voto o relator sorteado.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA, vencedor, MOREIRA VIEGAS, vencido, JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR, ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025

JOÃO BATISTA VILHENA

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000528-88.2020.8.26.0075

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO LOTEAMENTO MORADA DA PRAIA

APELADOS: NELSON DOS SANTOS TEIXEIRA E HELENA MARIA SOLA TEIXEIRA

COMARCA: BERTIOGA

VOTO nº 208.116

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXAS DE RATEIO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Recurso especial interposto pela requerente em face de decisão que indeferiu a cobrança de taxas de manutenção de loteamento urbano, com base na inconstitucionalidade da cobrança antes da Lei nº 13.465/2017, conforme Tema 492 do STF.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de cobrança de taxas de manutenção de loteamento urbano antes e após a vigência da Lei nº 13.465/2017, à luz do Tema 492 do STF.

III. Razões de Decidir

3. A cobrança de taxas de manutenção é permitida apenas para períodos posteriores à vigência da Lei nº 13.465/2017, conforme entendimento consolidado no Tema 492 do STF.

4. As taxas vencidas antes de 11 de julho de 2017 são indevidas, pois a lei que autoriza a cobrança entrou em vigor apenas após essa data.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dou parcial provimento ao apelo para permitir a cobrança das taxas de manutenção vencidas e não quitadas posteriormente a julho de 2017, corrigidas e acrescidas de juros a contar de cada vencimento. Adequação ao posicionamento do STJ. Tese de julgamento: 1. A cobrança de taxas de manutenção de loteamento urbano é permitida apenas após a vigência da Lei nº 13.465/2017. 2. Taxas vencidas antes de 11 de julho de 2017 são indevidas.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.358-A, art. 1.336.

Código de Processo Civil, art. 487, inc. I.

Jurisprudência Citada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*STF, RE nº 695.911, Rel. Min. Dias Toffoli.
STJ, Tema 492, AgReg no RE 1.337.075/DF.
Ap. cível nº 1004928-44.2020.8.26.0529, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 05/12/2023.
Ap. cível nº 1012723-27.2021.8.26.0510, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 16/11/2023.
Ap. Cível nº 1006538-29.2022.8.26.0577, rel. Des. Lia Porto, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 16/01/2024.
Ap. Cível nº 1002374-72.2021.8.26.0248, rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 09/11/2023.*

Em complemento ao relatório do acórdão de fls. 787/791, acresça-se haver sido interposto recurso especial pela requerente.

Considerando a consolidação da tese relativa ao Tema 492, do Supremo Tribunal Federal, estabelecida no RE nº 695.911, de relatoria do Ministro Dias Toffoli, segundo a qual “*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 13.465/2017, 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*”, foi determinada pelo Superior Tribunal de Justiça a reapreciação do tema pela Turma Julgadora, para verificar se, ao menos em parte, o pedido da associação pode se valer do Tema n. 492/Supremo Tribunal Federal (fls. 1.030/1.031).

Destaque-se que o Relator originário Des. Moreira Viegas, restou vencido após ampliação do julgamento, em que a maioria acompanhou a divergência aberta pelo terceiro desembargador, este o qual, acabou designado para ser o Relator do acórdão nos termos que seguem.

É O RELATÓRIO.

Cumprindo ao comando do inc. II, do art. 1.030, do Código de Processo Civil, verificado que na solução dada no anterior acórdão proferido nesta Câmara foi adotado entendimento em parte divergente da orientação que acabou por ser empregada

pelo Supremo Tribunal Federal quando do julgamento no RE nº 695.911, da relatoria do ministro Dias Toffoli passa-se a novo exame da matéria posta anteriormente sub judice, seguindo-se os parâmetros ditados nos antes indicados acórdãos.

Pois bem.

Na espécie, se cobram contribuições vencidas em razão do quanto disposto no Código Civil o art. 1.358-A, acrescentado pela Lei nº 13.465/2017, dispositivo aquele o qual, no inc. I, de seu §2º, deixa bem claro que passaram a ser aplicáveis aos condomínios de lotes as regras pertinentes aos condomínios edilícios, e isso acaba por atrair a incidência do inc. I, do art. 1.336 do Código Civil, que é expresso ao impor aos condôminos o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Apontado isso, seguindo as orientações constantes dos Temas Repetitivos 492 do Supremo Tribunal Federal, e 882 do Superior Tribunal de Justiça, apenas em algumas situações seria possível a cobrança de tratada contribuição, quais sejam, nos casos em que o crédito exigido tenha surgido após a edição da Lei nº 13.465/2017, ou no caso da existência de lei municipal que a admitisse e, em se cuidando de lotes adquiridos posteriormente à existência das leis, que haja registro do ato constitutivo da associação no Registro de Imóveis.

Posto isto, no presente processo, a cobrança é realizada de contribuições vencidas no período de 03 de janeiro de 2017 a 03 de janeiro de 2020, sem prejuízo das despesas vincendas e não pagas no curso do processo (fls. 67/68), logo, evidente que entre as taxas exigidas, estão aquelas vencidas aos 03 de janeiro de 2017 a 03 de julho de 2017, ou seja, vencidas anteriormente à vigência Lei nº 13.465/2017, que passou a ter incidência apenas no dia 11 de julho daquele ano, e dado isso, não podem ser cobradas, como adrede esclarecido, razão pela qual devem ser excluídas da cobrança em questão.

Quanto às demais prestações, há de se destacar julgado proferido por esta 5ª Câmara de Direito Privado, em 05 de dezembro de 2023, dos quais participaram os Desembargadores Erickson Gavazza Marques, James Siano, Moreira Viegas, Emerson Sumariva Júnior e este Relator, vencido o 3º Juiz (Des. James Siano), que por maioria, reconheceu a obrigatoriedade do pagamento da taxa em desfavor do proprietário, após a

vigência da Lei nº 13.465/17, assim ementado:

"Apelação. Ação de cobrança. Taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores. Período de cobrança julho de 2017 a agosto de 2020, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STJ (AgReg no RE 1.337.075/DF). Taxas referentes ao período de fevereiro a junho de 2017, indevidas. Recurso parcialmente provido" (Ap. cível nº 1004928-44.2020.8.26.0529).

Nesse mesmo sentido, confira-se o seguinte julgado, do qual participaram os Desembargadores J.L. Mônaco da Silva (2º Juiz) e Erickson Gavazza Marques (3º Juiz):

"Apelação. Ação de cobrança. Taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores. Prescrição. A pretensão de cobrança de dívida líquida está sujeita ao prazo prescricional de cinco anos estabelecido no artigo 206, parágrafo 5º, do Código Civil Preliminar afastada. Período de cobrança julho de 2017 a novembro de 2020, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STJ (AgReg no RE 1.337.075/DF). Correção monetária. Incidência a partir de cada desembolso. A correção monetária não é um plus que agrega valor ao devido, mas um minus que se quer evitar, tratando-se de mero mecanismo de recomposição da moeda corroída ao longo do tempo. Juros de mora. Obrigação positiva, líquida e com termo certo. Mora ex re. Termo a quo a partir de cada vencimento. Sentença mantida. Recurso não provido" (Ap. cível nº 1012723-27.2021.8.26.0510, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 16/11/2023).

E, ainda:

"APELAÇÕES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA DE MANUTENÇÃO. Sentença de parcial procedência. Observância do tema 492 do Supremo Tribunal Federal. Taxas referentes ao período de outubro/2019 a janeiro/2020 devidas, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza a cobrança de taxa. Observância de contrato de dação em pagamento do lote em janeiro de 2020. Pretensa cobrança de honorários contratuais. Impossibilidade. Insurgência quanto ao índice de correção adotado na sentença. Não cabimento. Índice de correção monetária comumente utilizado por este E. Tribunal. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS" (Ap. Cível nº 1006538-29.2022.8.26.0577, rel. Des. Lia Porto, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 16/01/2024).

"APELAÇÃO CÍVEL Ação de cobrança Loteamento Taxas de manutenção mensal Sentença de improcedência Irresignação da autora Acolhimento Tema 492 do C. STF e posterior julgamento da Excelsa Corte indicando que a simples vigência da Lei nº 13.465/17 autoriza a cobrança das mensalidades associativas independentemente de adesão ou outra formalidade Autorização de administração de loteamento por associação e autorização para cobrança de contribuição para as despesas com benfeitorias e manutenção da infraestrutura do loteamento fechado pela Lei Municipal nº 3.525/98 e Decreto do Município nº 7.613/02 - Associação que tem o dever de manutenção do loteamento - Requerido que adquiriu o imóvel quando já havia registro em cartório do ato constitutivo da associação - Cobrança que se impõe acolher Sentença reformada RECURSO PROVIDO" (Ap. Cível nº 1002374-72.2021.8.26.0248, rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 09/11/2023).

Pelo exposto, considerando que o agravante ainda remanesce com êxito em matéria atinente às taxas anteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, **DOU**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PARCIAL PROVIMENTO ao apelo para julgar-se **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para permitir a cobrança das taxas de manutenção vencidas e não quitadas posteriormente a julho de 2017, corrigidas e acrescidas de juros a contar de cada vencimento, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Em razão do resultado aqui apontado, havendo sucumbência recíproca, ao patrono do recorrido pagará a recorrente honorários advocatícios de 10% sobre o valor das cotas condominiais vencidas anteriormente até julho de 2017, enquanto os apelados pagarão ao patrono do apelante 10% sobre o valor das cotas condominiais vencidas a partir de agosto de 2017.

JOÃO BATISTA VILHENA
Relator designado



Apelação Cível nº 1000528-88.2020.8.26.0075

Comarca: Bertioga

Apelante: Associação dos Condomínios do Loteamento Morada da Praia

Apelados: Nelson dos Santos Teixeira e Helena Maria Sola Teixeira

DECLARAÇÃO DE VOTO nº 42.274

No julgamento dos Recursos Especiais nº 1.280.871-SP e nº 1.439.163-SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, deu provimento aos recursos e, para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil de 1973, foi definida a seguinte tese:

"As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (Tema Repetitivo nº 882, STJ).

Em técnica de distinção, decidiu-se, ainda, que "É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente" (REsp n. 1.696.347 SP, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel.ª Min.ª Nancy Andrighi, em 5/6/18).

Por sua vez, o STF apreciou a questão, tendo firmado 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” (Tema 492, STF).

Sob a ótica da Tese 492, para situações anteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), restou esclarecida a imperatividade do Princípio Constitucional da Livre Associação, por meio do qual, na ausência de manifestação expressa da vontade de se associar, não seria possível a cobrança de Taxas ou Contribuições utilizando-se de fundamentos como a vedação ao enriquecimento sem causa, as obrigações *propter rem*, ou o dever de eticidade.

Assim, não haveria como impor qualquer obrigação a quem não quisesse se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

Tendo em vista o evidente marco temporal advindo da Legislação que regulou a questão, em situações posteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), foi definido que “para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato)”.

Sabidamente, a nova Lei não pode retroagir para alcançar titulares de imóveis anteriores à sua vigência, exceto se livremente aderirem à associação, expressamente anuindo com a prestação. Frise-se trecho do voto do Ministro Alexandre de Moraes no julgamento do RE 695911/SP:

“Nos casos de proprietários que adquiriram lotes antes da vigência dessas normas, a obrigação

recairá apenas para aqueles que expressamente anuíram com a prestação. Em todo caso, diante da impossibilidade de retroatividade da norma, aqueles proprietários que adquiriram lotes antes da vigência da lei (local ou federal) somente serão onerados caso tenham anuído expressamente à obrigação. Noutro modo, aqueles que adquiram imóveis após a vigência das leis deverão arcar com os custos da atividade, desde que cumpridos todos os requisitos legais, tais como o registro da obrigação em Cartório de Registro de Imóveis”.

Na espécie dos autos, restou claro que nenhuma das condições fixadas pela Tese 462 se mostrou presente (adesão ao ato constitutivo da associação ou existência de ato constitutivo da obrigação registrado em cartório de imóveis).

Nota-se o evidente enquadramento da hipótese sub judice em situação anterior à Lei 13.465/2017, tendo em vista que o réu é proprietário de um imóvel situado no loteamento desde 2013.

Dessa forma, mesmo com a vigência da Lei em questão, não passou a existir impositividade na cobrança de quaisquer Taxas, tendo em vista que ausente expressa manifestação de vontade do requerido quanto à sua associação, bem como inexistente estatuto prevendo a obrigação de pagamento da taxa associativa depois da nova lei elaborada, com a devida publicização na matrícula.

Ora, com a nova Lei, não foi modificada a natureza jurídica dos loteamentos já instituídos, não havendo que se falar na transformação automática deles em condomínio de lotes (art. 1.358-A, CC/02),

muito menos ter havido alteração na natureza jurídica da apelante, que continua só podendo efetuar a cobrança de seus associados.

Como já decidiu esta Corte, “o art. 36-A da Lei Federal 6.766/79, incluído pelo art. 78 da Lei 13.465/2017 não modificou a natureza associativa da apelante e das taxas cobradas” (Ap. Cív. nº 0015324-41.2010.8.26.0176; 3ª Câmara Reservada de Direito Privado; Rel. Viviani Nicolau, em 24/04/2019). Certo que “A conversão do loteamento fechado em ente condominial depende de expressa deliberação dos titulares dos lotes a respeito” (Ap. Cív. nº 0001528- 97.2009.8.26.0505; 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, v.un.; Rel. Rui Cascaldi, em 05/11/2019), fato de que não se tem notícia nestes autos. Além disso, Lei Municipal anterior também não serviria como fundamento para justificar a cobrança guerreada, e, de qualquer forma, em que pese a argumentação da requerente no sentido de existência de Decreto Municipal que oficializou a criação do loteamento em 07 de maio de 2018 (fls. 66/67), é de se notar que o requerido já era proprietário do imóvel/lote antes disso. Portanto, a autora não comprovou a existência de elementos que indicassem a efetiva associação do réu para justificar as cobranças por ela realizadas.

Somado a isso, não se verifica nenhum outro comportamento fático que indique adesão tácita do adquirente à associação. Lembre-se que ter ciência não equivale a anuência, e eventuais pagamentos ocorridos no passado configuram-se como mera liberalidade do proprietário, não sendo vinculantes para determinar a “expressa manifestação e adesão” necessária em casos deste tipo. Nos termos do art. 5º, XX, da Constituição Federal, não é possível obrigar alguém a associar-se ou manter-se associado a determinada entidade. Consequentemente, não se admite a integração automática do titular do imóvel no quadro social de associação.

Neste sentido, veja-se o entendimento consolidado

deste Tribunal no julgamento de hipóteses semelhantes ao caso concreto:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – COBRANÇA – LOTEAMENTO – Taxas de Manutenção e Conservação – Inexigibilidade de cobranças – Vedação ao enriquecimento sem causa que não se sobrepõe à garantia constitucional de livre associação – Tese Repetitiva firmada pelo C. STJ (Tema 882) e apreciada pelo STF no julgamento de Recurso Extraordinário, com Repercussão Geral (Tema 492) – Hipótese em que o Requerido se tornou Proprietário do Lote/Imóvel em momento anterior à Lei 13.465/2017 – Necessidade de manifestação expressa da vontade de se associar – Lei 13.465/2017 que não modificou, por si só, a natureza associativa da entidade, de forma que a conversão do loteamento fechado em ente condominial depende de expressa deliberação dos titulares dos lotes a respeito – Sentença Mantida – Recurso Desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001808-76.2021.8.26.0587; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023)

APELAÇÃO CÍVEL – Loteamento fechado – Ação de cobrança – Sentença procedente – Inconformismo – Não cabimento – Distinguishing com o Tema 492 do STF – A cobrança da taxa de manutenção do loteamento "Reserva du Moulin" decorre da Lei Municipal nº 2.507/2017 c/c o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto Municipal nº 7.193/2018, que formalizou o loteamento já existente e transferiu para a administradora do loteamento e proprietários dos imóveis o ônus de custear as despesas com manutenção e conservação – O crédito perseguido nos autos data de outubro de 2018 em diante, ou seja, após a edição da lei municipal que expressamente autorizou a cobrança contra os proprietários – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001511-69.2021.8.26.0587; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023)

Ante o exposto, pelo meu voto, fica integralmente mantido o v. acórdão anteriormente proferido.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS

Relator sorteado, vencido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	JOAO BATISTA AMORIM DE VILHENA NUNES	2A30D0F5
8	13	Declarações de Votos	JOAO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS	2A353D5D

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1000528-88.2020.8.26.0075 e o código de confirmação da tabela acima.