



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2067818-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Vinhedo, em que é autor ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL TERRAS DE VINHEDO, é ré MARIA CRISTINA SILVA DOMINGUEZ.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR MECCHI MORALES (Presidente sem voto), MOREIRA VIEGAS, COSTA NETTO, JOÃO BATISTA VILHENA, DÉBORA BRANDÃO, VITO GUGLIELMI E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 49180

AÇÃO DE RESCISÓRIA: 2067818-61.2025.8.26.0000

COMARCA: Vinhedo

MM Juiz (a) da Comarca: Evaristo Souza da Silva

RQTE.: Associação dos Moradores do Loteamento Residencial Terras de Vinhedo

RQDO.: Maria Cristina Silva Dominguez

NAM

DIREITO CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. INDEFERIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação rescisória proposta contra acórdão que reconheceu a inexigibilidade de cobrança de taxas de contribuição de associação de moradores, considerando a adesão facultativa. A requerente alega erro na aplicação do Tema 492 do STF, afirmando que a requerida aderiu expressamente à associação. Alegação de afronta a norma jurídica e erro de fato verificável no exame dos autos.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste na verificação de afronta à norma jurídica ou erro de fato (art. 966, V e VIII do CPC) e a possibilidade de cobrança das contribuições associativas de proprietários em loteamentos atípicos.

III. Razões de Decidir

Não se verifica afronta à norma jurídica ou erro de fato conforme art. 966, V e VIII do CPC.

A cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores não pode ser imposta a não associados, conforme precedentes do STF e STJ.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. 2. Verificação de afronta ao art. 966, V e VIII, CPC.

Petição inicial indeferida, com fundamento nos art. 485, I, 330, III, do CPC/2015.

Cuida-se de ação rescisória proposta contra acórdão, copiado à f.267/273, proferido em ação de inexigibilidade de cobrança de taxa associativa, que reformou parcialmente a sentença de primeiro grau para reconhecer a inexigibilidade da cobrança das taxas de contribuição da associação de moradores, considerando que a associação é facultativa e à critério do adquirente do imóvel.

A requerente alega o equívoco da aplicação do Tema 492 de repercussão geral do STF, tratando-se de exceção das hipóteses contidas no posicionamento. A requerida aderiu expressamente à associação, conforme previsão expressa do compromisso de compra e venda.

Alega afronta a norma jurídica e erro de fato verificável do exame dos autos (art.966, V, VIII do CPC), para consubstanciar a pretensão rescisória.

É o relatório.

A ação rescisória é cabível nas hipóteses previstas no art. 966 do CPC¹.

Analizando as alegações da requerente **não subsiste a tese de afronta à norma jurídica ou erro de fato verificável do exame dos autos.**

Não se trata da hipótese específica prevista no art.966, incisos V e VIII.do CPC, apenas não houve o manejo e oferecimento das provas adequadas no momento oportuno.

De qualquer forma, não seria o caso de acolhimento da presente rescisória, seja pela ausência de infração a disposição legal, seja pelo erro de julgamento sobre a impossibilidade da cobrança por parte da associação de moradores, de valores para manutenção de “loteamento fechado” ou também

¹ Art. 966. A decisão de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando: I - se verificar que foi proferida por força de prevaricação, concussão ou corrupção do juiz; II - for proferida por juiz impedido ou por juízo absolutamente incompetente; III - resultar de dolo ou coação da parte vencedora em detrimento da parte vencida ou, ainda, de simulação ou colusão entre as partes, a fim de fraudar a lei; IV - ofender a coisa julgada; V - violar manifestamente norma jurídica; VI - for fundada em prova cuja falsidade tenha sido apurada em processo criminal ou venha a ser demonstrada na própria ação rescisória; VII - obtiver o autor, posteriormente ao trânsito em julgado, prova nova cuja existência ignorava ou de que não pôde fazer uso, capaz, por si só, de lhe assegurar pronunciamento favorável; VIII - for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos.

denominado “condomínio atípico” mesmo em desfavor de proprietário de imóvel inserido na área que não seja ou esteja associado.

Pois, apesar do compromisso de compra e venda prever a anuência da requerida com a obrigações de pagamento das taxas conservativas, subsiste a controvérsia quanto à legalidade de tal cobrança.

Inexistem documentos que indiquem que o agravante aderiu à associação, para motivar a imposição de manutenção, valendo anotar que o simples fato de o morador associado não pagar as contribuições associativas, já indica no presumível desinteresse de se manter associado, equiparando-se àquele que não aderiu à associação.

Mesmo porque, inexiste obrigação legal que lhe imponha o dever de se manter associado. Assim, inclusive, determina o art. 5º, XX da CF: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

A questão foi apreciada pelo STJ no REsp nº 1.439.163/SP, sob o rito dos recursos repetitivos Tema 882, sendo firmada a seguinte Tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”

O STF também firmou Tese no regime de repercussão geral (Tema 492), que assim dispõe: **“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 imóveis”**. (g.n.)

A associação foi constituída ato anterior ao advento da Lei nº 13.465/17, no ano 2000 (f.65/66).

É certo que indiretamente os moradores não pagantes poderão se beneficiar das benesses conferidas pela associação, mas não podem ser

compelidos ao pagamento de valores que não deram causa, seja por não terem aderido, seja porque não possui mais interesse em se manter associado.

O enriquecimento sem causa seria cabível na espécie desde que se adotasse a presunção de que o beneficiário estaria dolosamente tirando proveito da situação, o que aparentemente não é o caso dos autos, não sendo possível tornar obrigatória a manutenção da associação pelo simples fato de ser o apelante titular de domínio de algum dos lotes, criando imposições ao direito de propriedade, não previstos na norma legal ou contratual.

Enfim, a cobrança esta desprovida de justa causa para sua imputação.

Nesse sentido é o posicionamento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, cujas ementas abaixo se transcrevem:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário do imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação da vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (RE nº 432.106/RJ, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 20.09.11, v.u.).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é

associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo" (EResp n. 444.931/SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Resp 613474/RJ, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, J. 17.09.09, v.u.).

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. I. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser cobradas de proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato instituidor do encargo. 2 - Uniformização da jurisprudência da Segunda Seção do STJ a partir do julgamento do EResp n. 444.931/SP (Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). 3 - Precedentes específicos. 4 - Agravo interno provido." (AgRg no REsp 1106441/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 22/06/2011).

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO. I. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei

4.591/64. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011).

“RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

I- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. Precedentes. II- Orientação que, por assente há anos, é consolidada neste Tribunal, não havendo como, sem alteração legislativa, ser revista, a despeito dos argumentos fático-jurídicos contidos na tese contrária. III- Recurso Especial provido.” (REsp 1020186/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 24/11/2010).

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (REsp 1280871/SP, Rel. para acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA

SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, g.n.)

Em situação assemelhada assim decidiu esta Corte:

Civil. Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de contribuição. Recurso provido. O proprietário do lote, que não faz parte da associação, não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços por esta prestados, se não os solicitou. (Apelação nº 990.06.018480-7, Segunda Câmara de Direito Privado, Rel. Des. BORIS KAUFFMANN, j. 18.06.10, v.u.).

Em suma, a cobrança da contribuição de manutenção só é devida de forma compulsória para os loteamentos instituídos após o advento da Lei 13.465/17 (ou de eventual lei municipal anterior que discipline a questão); para os casos anteriores à referida lei, somente é possível sua cobrança quando houver cláusula convencional quando da instituição do loteamento, constante em escritura pública e averbada no cartório imobiliário, inserida especificamente na matrícula, o que não é o caso dos autos.

De acordo com a tese mencionada acima, portanto, o mero registro imobiliário para a hipótese em apreço não é suficiente para caracterizar a validade da cobrança. Nem mesmo a assinatura do requerido no instrumento de compra e venda é válido para ensejar a cobrança das taxas associativas.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

Associação. Cobrança de mensalidades. Incidência dos recursos repetitivos nº 1.280.871 e 1.439.163, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, com natureza vinculante e no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados. A Lei nº 13.465/17, do qual adveio o art. 1358-A, do CC, não transforma os loteamentos fechados de hoje em condomínio de lotes. Inaplicabilidade. Jurisprudência. Recurso do

requerido provido para julgar a ação improcedente, prejudicado o da autora. (TJSP 4ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 1000023-70.2014.8.26.0152 Cotia, Rel. Des. Maia da Cunha j. 25.04.2019).

Embargos de Terceiro- Taxa de manutenção imposta por associação de moradores- Sentença de procedência Preliminares afastadas- Verba desprovida de natureza propter rem- Não equiparação à dívida condominial- Inovação legislativa relativa aos 'condomínios de lotes', prevista na Lei º. 13.465/2017 não implica na imediata conversão do loteamento em ente condominial, algo que dependeria de expressa deliberação dos titulares dos lotes - Verba devida não convolada em taxa condominial - Imóvel caracterizado como bem de família, ficando resguardado de atos constritivos- Art. 1º da Lei nº. 8.009/90 e art. 832 do Código de Processo Civil- Sentença mantida- Apelação desprovida. (TJSP 5ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 1001933- 93.2018.8.26.0152 Cotia, Rel. Des. MOREIRA VIEGAS j. 19.12.2018).

Ausência de fundamento legal para o exercício da rescisória, motiva a carência e inépcia da inicial.

Ante o exposto, com fundamento nos art. 485, I, 330, III, do CPC/2015, **indefiro a petição inicial, julgando extinta a presente rescisória.**

JAMES SIANO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO