



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000651-90.2024.8.26.0481, da Comarca de Presidente Epitácio, em que é apelante VANESSA RAMOS DE MELO CAVALCANTE, é apelado ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO.

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 sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 10.263

Apelação Cível: 1000651-90.2024.8.26.0481

Apelante : Vanessa Ramos de Melo Cavalcante

Apelado : Associação Residencial Portal do Lago

Origem: 2ª Vara - Foro de Presidente Epitácio

**Juiz sentenciante: Dr(a). MARIA FERNANDA SANDOVAL EUGÊNIO BARREIROS
TAMAOKI**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. Apelação interposta pela ré contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação Monitória da autora e condenou-o ao pagamento de taxas condominiais não pagas. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Livre convencimento do magistrado. Prova pericial desnecessária ante as peculiaridades do caso. Prova que deve ser feita por meio de documentos. Alega que a cobrança é indevida, pois parte dela já foi adimplida. Alegação não comprovada. A apelante não apresentou documentos que comprovassem a quitação. O ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo da cobrança incumbia à ré, conforme o art. 373, II, do CPC. A apelante, como proprietária do lote, está sujeita às taxas de manutenção, Cobrança legítima. Planilha devidamente atualizada. A apelante possuía total ciência do débito e decidiu inadimplir sem justificativa plausível. Sentença mantida. Recurso a que se **NEGA PROVIMENTO**.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por VANESSA RAMOS DE MELLO CAVALCANTE contra sentença que em Ação de Cobrança ajuizada pela ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO que julgou parcialmente procedente a Ação.

Na inicial informa a autora se tratar de associação sem fins lucrativos com a finalidade de administrar o loteamento fechado denominado Condomínio Residencial Portal Do Lago, viabilizando a prestação de serviços de manutenção do condomínio, para tanto, efetua a cobrança de taxa mensal instituída pelo Estatuto Social. Alega que a ré, na qualidade de proprietária do lote nº 23-15, deixou de pagar

as cotas condominiais descritas na inicial, perfazendo a dívida ora cobrada, no valor de R\$ 5.052,71.

Regularmente citada, a ré apresentou contestação, tendo alegado que a cobrança seria ilegal, pois parte do débito cobrado nesta ação teria sido quitado nos autos do processo n.º 0001286-93.2021.8.26.0481 em que fora realizado acordo entre as partes (mês referência setembro/2022). Ademais, aduz que tarifas mensais não foram especificadas quanto a sua origem e devem ser tidas como indevidas. Assim, pugnou pela improcedência da ação.

Em réplica, a autora reiterou os pedidos iniciais (fls. 505/526).

As fls. 530 foi juntada planilha atualizada com os valores corrigidos.

Sobreveio a combatida sentença de fls. 537/542, que entendeu pela procedência da Ação para condenar a ré a pagar R\$ 9.219,82 (nove mil e duzentos e dezenove reais e oitenta e dois centavos) à parte autora, referente às tarifas bancárias e taxas de condomínio de uma parcela do parcelamento realizado extrajudicialmente e dos meses de abril de 2023 a agosto de 2024, e acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar dos respectivos vencimentos.

Irresignada, a ré, ora apelante, interpôs a mencionada apelação (fls. 545/566). Preliminarmente, requer a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, tendo em vista a negativa de prova pericial. No mérito, aduz que a cobrança é indevida, pois parte dela já teria sido adimplida. Ademais, alega ser indevida a multa por inadimplemento, bem como a correção monetária. Requer a reforma da r. Sentença para julgar improcedente a presente ação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

De início, rejeito a preliminar arguida.

A apelante sustenta que o Juízo de primeiro grau incorreu em cerceamento de defesa, na medida que negou a realização de prova pericial. Cumpre observar que o art. 130 do Código de Processo Civil, prevê que cabe ao juiz estabelecer, de ofício ou a requerimento da parte, as provas necessárias à instrução do processo.

Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele decidir acerca de sua pertinência. Nesse sentido, lembra Theotonio Negrão, ao analisar o art. 130, do Código de Processo Civil: sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, São Paulo: Saraiva, 2007, p. 264).

Nesse sentido, em caso análogo, já decidiu esta Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E MULTA COMPENSATÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. Sentença de procedência. Insurgência. Arguição de nulidade por cerceamento de defesa, em razão de ofensa ao "princípio da não surpresa". Descabimento. Apelantes que se manifestaram, regularmente, após o encarte da última documentação pela parte adversa, não se vislumbrando prejuízo em face do julgamento antecipado da lide. **Controvérsia, ademais, cuja solução enseja prova eminentemente documental, a revelar despiciendo o alargamento da instrução probatória em vista dos elementos constantes dos autos.** Cessão de direitos possessórios inquinada de nulidade, na origem. Cedente primitivo (Roberto Rodrigues Cabral) que detinha apenas fração ideal dos direitos hereditários, a inviabilizar a cessão da posse, nos termos avençados, em detrimento dos demais herdeiros. Nulidade do ato de disposição, pois, a conspurcar a cadeia sucessória que lhe seguiu. Rescisão contratual, por nulidade do objeto, bem reconhecida, na origem. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000121-14.2022.8.26.0075; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024)

Assim, destinando-se a prova a formar a convicção do Magistrado, correto o indeferimento da prova, **vez que a questão não demandava mesmo prova pericial.**

No mérito, o recurso não comporta provimento.

A controvérsia recursal cinge-se, precipuamente, à possibilidade de obrigar a apelante ao pagamento das taxas estabelecidas pela apelada.

Restou incontroverso que a apelante é a proprietária do Lote 23-15, situado no Condomínio Residencial Portal do Lago, em Presidente Epitácio-SP.

Ademais, com demonstrado pelas fls. 45, a apelante assinou o Termo de Adesão à Associação Residencial, o que a sujeitou, assim, aos direitos e obrigações estabelecidos pela autora.

Como apontado pelo documento de fls. 10/34, são deveres e direitos dos associados:

“CAPITULO III

DOS ASSOCIADOS, DEVERES E DIREITOS

Artigo 6 - São automaticamente ASSOCIADOS todos aqueles que forem legítimos proprietários ou titulares dos direitos de aquisição de lotes no Loteamento RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO, conforme expressa solicitação de todos os proprietários de lotes através de Carta de Adesão, salientando e concordando com os direitos e obrigações que forem fixadas de forma convencional neste Estatuto Social.

[...]

Artigo 9 - São direitos dos ASSOCIADOS:

- a) Frequentar as dependências da ASSOCIAÇÃO, tomar parte nas reuniões sociais, culturais e desportivas.
- b) Tomar parte nas Assembleias Gerais, discutindo e votando os assuntos que nelas forem tratados;
- c) Eleger e ser eleito na forma deste Estatuto;
- d) Solicitar à diretoria, a convocação de Assembleias Gerais, através de requerimento assinado e devidamente protocolado junto a ASSOCIAÇÃO com assinaturas que representem no mínimo 1/5 (um quinto) dos votos da ASSOCIAÇÃO;
- e) O associado será excluído do quadro quando este já não for mais proprietário de lote no residencial.

Artigo 10 - É dever dos ASSOCIADOS:

- a) Cumprir fielmente as disposições deste estatuto, as resoluções dos poderes constituídos da ASSOCIAÇÃO e o Regulamento Interno da ASSOCIAÇÃO;
- b) Efetuar, mensalmente, o pagamento da Taxa de Manutenção/Investimento, relativa as despesas com a Administração descrita no Artigo 3 deste Estatuto.”

Assim, tendo em vista que os valores provenientes das cobranças de taxas condominiais (Taxa de Manutenção e Investimento) são convertidos em prol de todos os associados e resultam em valorização dos imóveis do condomínio, o inadimplemento dessas ensejaria enriquecimento indevido da ré.

No caso, a cobrança se refere às taxas indicadas na planilha de fls. 530.

Quanto à alegação de que a cobrança é indevida e que a dívida já está paga, por ser a ré, em realidade, credora da autora por serviços prestados, não restou devidamente comprovada.

Levando-se em conta tão somente a argumentação quanto à inexigibilidade dos débitos apontados pela apelada em razão dos serviços de artesanato prestados pela apelante, veja-se que não houve nenhuma comprovação do quanto alegado pela ré.

Cumpre transcrever trecho da bem lançada fundamentação da sentença a esse respeito:

“Em seu turno, a demandada apenas argumenta que os cálculos trazidos pela autora estariam incorretos, além de não concordar com o pagamento de honorários advocatícios, multa, juros de mora e correção monetária. Aduz que as cobranças nos valores de R\$ 20,19 (vencimento em 15/11/2022), R\$ 873,20 (vencimento em 15/11/2022) e R\$ 5,00 (vencimento em 22/11/2022) seriam indevidas posto que quitadas nos autos do cumprimento de sentença n.º 0001286-93.2021.8.26.0481.

De outro lado, a Associação argumenta que referidas taxas não foram objeto de execução, mas de acordo extrajudicial firmado e não cumprido totalmente pela parte requerida.

Com razão a parte autora, ao analisarmos os autos do processo n.º 0001286- 93.2021.8.26.0481 constata-se que as mensalidades objeto desta ação não foram lá incluídas, mas sim objeto de acordo extrajudicial firmado entre as partes (fls. 509/523) e, não havendo provas da quitação total, de rigor a inclusão nestes autos.

[...]

Friso que em nenhum momento a parte requerida comprova o pagamento das tarifas condominiais.”.

O ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora incumbia à ré, conforme preconiza o inciso II, do artigo 373, do Código de Processo Civil. E, como visto, tal não se verificou nos autos.

Assim, desnecessárias maiores digressões a esse respeito, com o que, não se sustenta o apelo da ré nesse ponto.

Cabe ressaltar, como bem apontado pela r. sentença que deverá ser mantida:

“Dessarte, por meio de todo o conjunto probatório que se produziu nos autos, e, ainda, pela incontroversia dos fatos (art. 344 do CPC), a relação jurídica entre as partes restou

demonstrada, bem como o inadimplemento contratual da ré.

Nesse trilhar, estabelece o artigo 475 do Código Civil que “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

Ademais, a obrigação de adimplemento é decorrência direta do princípio do *pacta sunt servanda* e da boa-fé objetiva, fundamentos da autonomia privada, confirmada, nestes autos, por meio do termo de adesão alhures mencionado.

Por fim, é cediço que a multa por inadimplemento de obrigações pode ser cobrada até o percentual de 2% (artigo 52 do CDC) e os juros até o máximo de 1% ao mês (artigo 161 do CTN), enquanto a correção monetária será devida apenas a partir da citação válida (artigo 405 do CPC).”.

Logo, é inequívoca a obrigação da apelante.

Nesse sentido, já decidiu este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Cobrança de taxa associativa. Sentença de procedência. Insurgência do réu. Não acolhimento. Apelante que adquiriu o lote em momento posterior à entrada em vigência da Lei 13.465/2017. Contrato padrão e ato constitutivo da Associação de Moradores devidamente registrado em cartório e averbado na matrícula. Impossibilidade de compelir o adquirente a integrar a associação. Taxas, contudo que são devidas, considerando que o lote está em condomínio e o apelante frui dos serviços prestados para a manutenção das áreas comuns. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1005229-07.2021.8.26.0286; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS Loteamento - Previsão no Contrato Padrão da criação da Associação e responsabilidade dos compradores pelo pagamento dos rateios de manutenção e conservação dos melhoramentos implantados - Ciência inequívoca pela referência na matrícula do imóvel de que as condições de uso relativas ao terreno constam do contrato padrão devidamente arquivado

no processo de loteamento - Contribuições devidas - Desnecessidade de expressa associação - Distinção do Tema 492 do STF e Tema 882 do STJ - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012778-17.2023.8.26.0248; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024)

Apelação - Ação de Cobrança - Taxa de manutenção cobrada por Associação de proprietários e moradores - Sentença de procedência - Tese fixada no Tema nº 492 em sede de Repercussão Geral pelo C. Supremo Tribunal Federal, na ocasião do julgamento do Recurso Extraordinário nº 695911/SP - É constitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado após o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão - Sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1014899-21.2022.8.26.0032; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024)

Apelação. Ação de cobrança. Taxa de associado. Loteamento fechado. Pedido de cobrança realizada por associação constituída para prestar serviços de interesse do loteamento. Sentença de procedência para condenar a ré ao pagamento das taxas associativas inadimplidas e as vencidas no decorrer da ação Inconformismo da ré. Descabimento. Hipótese em que os valores estão sendo cobrados da empresa loteadora, titular do lote. Associação que foi criada em assembleia presidida pelo representante legal da ré, ocasião em que seus estatutos foram aprovados por unanimidade. Estatuto do qual constava expressamente que eram associados todos os titulares de lotes. Hipótese que não se encaixa ao que ficou decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça em recurso repetitivo (Tema 882) e pelo Supremo Tribunal Federal, em repercussão geral (Tema 492). Valores devidos. Precedentes. Recurso desprovido. (TJ-SP; Apelação 1024841-50.2021.8.26.0602; 8ª Câmara de Direito Privado; Desembargador relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Data do julgamento: 16.08.2023).

Desnecessários outros argumentos para se reconhecer que a procedência da Ação era mesmo de rigor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Logo, fica mantida a sentença pelos próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Por consequência, majoro os honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento) do valor da condenação em atenção ao que dispõe o art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, observada a concessão da justiça gratuita e a suspensão de sua cobrança, nos termos do art. 98, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora