



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000333437**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001435-84.2019.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que é apelante ALBEV ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES NOS LOTEAMENTOS ALPES DA CANTAREIRA E BEVERLY HILLS PARK, são apelados LUIZ ANTONIO LINDO e MARCIA CRISTINA CORDEIRO LINDO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

**GALDINO TOLEDO JÚNIOR**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1001435-84.2019.8.26.0338**

**Comarca de Mairiporã**

**Apelante: ALBEV - Associação de Proprietários de Lotes nos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park**

**Apelados: Luiz Antônio Lindo e outro**

**Voto nº 42.322**

LOTEAMENTO - Ação de cobrança de taxa de associação - Sentença de improcedência - Inconformismo da autora aduzindo haver registrado o contrato padrão na matrícula do imóvel e ter sido constituída antes da aquisição do lote pelos requeridos - Notificação extrajudicial visando à desfiliação enviada apenas em 2017, após pagamento das taxas por mais de 20 anos - Exigibilidade, diante das peculiaridades do caso, que não contraria a tese 882 firmada pela Segunda Seção do STJ e Tema 492 STF - Admissibilidade de sua exigência - Apelo acolhido.

1. Ao relatório constante de fls. 509/517, acrescento que a sentença julgou improcedente ação de cobrança proposta pela Associação de Proprietários de Lotes nos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park em face de Luiz Antônio Lindo e outra. Diante da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa, em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformada recorre a requerente (fls. 527/539) alegando cerceamento de defesa, pois pretendia demonstrar as benfeitorias implementadas no local, razão pela qual o pedido de desassociação não poderia ser acolhido, pois os requeridos usufruem das obras e, portanto, devem contribuir com

sua manutenção. No mérito, defende ser incontroverso que os requeridos são proprietários de um imóvel integrante do condomínio administrado e gerido pela apelante, bem como efetuaram o pagamento da taxa ao longo de 22 anos, comprovando sua situação de associados. Assim, requer o provimento do recurso com inversão do ônus da sucumbência.

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões (fls. 546/558).

2. Pelo que consta dos autos a autora é uma Associação fundada em 28/11/1981, idealizada como um loteamento, com o fim de prestar diversos serviços e realizar obras de infraestrutura e lazer.

Quando do lançamento do loteamento, as partes celebrantes à época firmaram um contrato de compromisso padrão, m que restou avençado na Cláusula 17<sup>a</sup>, que na hipótese dos promitentes vierem a executar outros melhoramentos em geral nos terrenos do loteamento “Alpes da Cantareira”, tais como: asfalto, guias, sarjetas, águas pluviais, rede elétrica, esgotos, arborização das vias públicas e fiscalização para residências, enfim serviços que vierem beneficiar direta ou indiretamente o compromissário, até que os poderes públicos se encarreguem de fazê-lo, obriga-se ele, compromissário, a reembolsar-lhes as referidas despesas com esses serviços,

acrescido de uma taxa de 20% à título de administração.

Ainda, os requeridos são associados e contribuíram, ao longo de 22 anos com o pagamento das taxas, mas deixaram de adimpli-las com a apresentação de pedido de desassociação, que se mostra inadmissível, diante da previsão contida no Estatuto Social e para impedir o enriquecimento sem causa.

Assim, requereu a condenação do demandado ao pagamento do principal R\$ 20.250,28 (vinte mil, duzentos e cinquenta reais e vinte e oito centavos) rateio, devidamente atualizado, acrescido das custas judiciais, demais despesas correlatas e honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor total do crédito, bem como das parcelas que forem se vencendo ao longo do processo, aplicando-se os mesmos fatores de correção e multas.

Para julgar improcedente a ação, entendeu a julgadora *a quo* que: *“Extraí-se dos julgados que até o início da vigência da Lei nº. 13.465/2017 ou de lei municipal que disciplina a questão, considera-se inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção dirigida a quem não se associou ou a ela não anuiu expressamente. De outro lado, com o início da sua vigência, a cobrança da taxa de manutenção é possível desde que: a) o proprietário faça adesão ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradora de imóveis ou b) o ato constitutivo*

da obrigação esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Logo, há possibilidade da cobrança mediante a imposição legal ou voluntária, resultando em algumas hipóteses: I) A cobrança de não associado será possível quando o dever obrigacional estiver disposto no ato constitutivo da associação, firmado após o advento da Lei nº. 13.465/17 e que este esteja registrado na matrícula mãe do loteamento no registro de imóveis competente; II) O proprietário do lote permaneça associado voluntariamente de forma expressa à associação de moradores e se encontre inadimplente; III) Exista cláusula expressa no contrato de promessa de venda e compra prevendo o rateio de despesas do loteamento de acesso controlado; ou IV) Exista contrato padrão registrado no Oficial de Registro de Imóveis, ou anotação na matrícula mãe do loteamento, admitindo a cobrança. No caso ora analisado, tem-se que não houve a perfectibilização de nenhuma das hipóteses acima mencionadas. Pelo contrário, houve expresse requerimento visando a desvinculação dos requeridos em relação à associação. Nesse sentido, segundo previsto no art. 5, XX, da Constituição Federal, ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Sobre a liberdade de associação, ensina Bernardo Gonçalves Fernandes: "A doutrina apresenta uma justificativa para a constitucionalização desse direito. Nesses termos, "quando os indivíduos não podem obter os bens da vida que desejam, por si mesmo, os homens somam esforços, e a

*associação é a fórmula para tanto. Associando-se com outros, promove-se maior compreensão recíproca, amizade e cooperação, além de expandirem as potencialidades de autoexpressão. A liberdade de associação propicia autoconhecimento, desenvolvimento da personalidade, constituindo-se um meio orientado para a busca da autorrealização. Indivíduos podem se associar para alcançar metas econômicas, ou para se defenderem, para mútuo apoio, para fins religiosos, para promover interesses gerais ou da coletividade, para fins altruísticos, ou para se fazerem ouvir, conferindo maior ímpeto à democracia participativa." Importante ainda destacar que essa liberdade não pode ser lida como direito subordinado ou meramente complementar ao exercício de outro, mas, sim, dotado de autonomia com relação a seus objetivos que pode vir a buscar. Numa perspectiva histórica, pode-se indicar como marco protetivo de tal direito a Constituição italiana de 1947, que, no seu art. 18, traçava a garantia de associação desde que para fins não adversos ao Direito Penal, proibindo-se associações secretas ou paramilitares. Segundo o texto constitucional brasileiro de 1988 (art. 5º, XVII ao XIX), há dois parâmetros que necessariamente devem ser atendidos: (1) ninguém é obrigado a ser associado. Se associado, não pode ser compelido a permanecer associado; (2) toda associação tem que ter fins lícitos. São vedadas as associações de caráter paramilitar. Nessa ótica, garante-se ao indivíduo faculdades de: a) constituir*

*uma associação; b) ingressar em uma já existente; c) abandoná-las ou não se associar; d) auto-organização e desenvolvimento a partir da concordância de seus sócios." (2023, p. 388. Curso de Direito Constitucional). Não há como e negar a importância das associações, cada vez mais presentes na sociedade contemporânea, porém há também de ser respeitada a liberdade de cada indivíduo, de modo que não poderão as pessoas serem compelidas a se manterem associadas quando já manifestaram expressamente o seu desejo de desvinculação. Conforme mencionado, foi comprovado que os réus buscaram a desvinculação associativa de maneira formal (fl. 462), porém a requerida nada fez a respeito. Destarte, deve ser indeferido o pedido da associação autora." (fls. 514/515)*

Contra esta decisão, insurge-se a autora, com razão.

Da análise dos autos, verifica-se que a controvérsia se insurge acerca da legitimidade da cobrança da taxa de manutenção do loteamento, tendo em vista que a parte ré, apesar de ser proprietária de um dos lotes, aduz que não se associou a instituição.

Nestes termos, confira-se a tese fixada referente ao Tema 492: **"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." (destaque inexistente no original)

Entre os fundamentos constantes do V.

Acórdão da Corte Constitucional destaca-se o seguinte trecho:

"3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão porque, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel".

No caso concreto em exame, o loteamento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos (fls. 62/65) e os débitos cobrados são de período de 02/2017 a 04/2019, por isso a parte requerida tem responsabilidade pelo débito referente às taxas associativas.

Como se vê do acórdão que julgou o Tema 492 no STF se admite que a prova de que os **"i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis"**, se faça por todos os demais meios admitidos em direito.

Sobre a prevalência do dever de busca à Justiça, já ponderou o Superior Tribunal de Justiça:

*"Em relação ao mérito, necessário consignar que a jurisprudência desta Casa, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP, realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi, pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". A propósito, confira-se a ementa do*

respectivo julgado: 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 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado Na mesma linha de entendimento, seguem os demais precedentes deste Tribunal (sem grifo no original): AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. 1. O reconhecimento de repercussão geral pelo STF, não enseja, automaticamente, o sobrestamento de recurso especial. Precedentes. 2. A Segunda Seção do STJ, em sede de recurso repetitivo, pacificou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por

associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". (REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015) 3. Agravo regimental não provido. (AgInt no REsp 1.346.015/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 23/08/2016) Ao julgar o pleito da associação ora agravante, o Juízo de primeiro grau consignou (e-STJ, fl. 239, sem grifo no original): Os requeridos tendo adquirido terrenos se tornaram participantes da associação autora, vinculando-se à obrigação de pagar das ditas despesas ordinárias e extraordinárias necessárias. A doutrina e jurisprudência dominante tem sufragado o entendimento de que a Lei 4.591/64 se estende aos conjuntos residenciais, lotes e casas térreas, com a especial finalidade de disciplinar o aproveitamento condominial de espaço comum. Assim, quando os proprietários de lotes de terreno formarem um condomínio especial, com o objetivo de prestação de serviços comuns, referentes à segurança, manutenção e conservação, que se constituem em serviços diretos e indiretos, há necessidade de se

ratear as despesas entre todos, de modo que não pode a parte querer se afastar da sociedade condominial, assim constituída e à qual aderiu, para se furtar ao pagamento das cotas condominiais, que lhe couberem em rateio, por ser beneficiária direta ou indireta desses benefícios, decorrentes da administração de sociedade. No caso concreto, o Tribunal estadual entendeu como devidas as despesas cobradas pela associação de moradores, ressaltando, ainda, o fato de o devedor ter contribuído por mais de 3 (três) anos com as taxas. É o que se infere dos seguintes excertos do aresto combatido (e-STJ, fls. 299-300 - sem grifos no original): O falecido adquiriu dois lotes de loteamento fechado e nos registros constam que adquiram parte ideal de empreendimento (fls. 34/35). Trata-se, pois, de condomínio e não de terrenos abertos e que foram fechados para permitir administração por terceiros. Os lotes estão agrupados e há uma administradora que atua como síndica para administrar e atender as exigências dos moradores, o que exclui a possibilidade de recusa no pagamento das taxas respectivas. A natureza jurídica do empreendimento é idêntica ao do condomínio edilício e, por isso, a contribuição é obrigatória e não facultativa. Outra situação que

*impressiona. O falecido pagava regularmente as taxas. Na contestação negou que tenha se associado, o que fez com que a recorrida juntasse inúmeros documentos provando os pagamentos anteriores. Não conseguiu o Espólio impugnar a eficácia dessa prova, sendo que o nobre Relator afirma que essa situação não é vinculativa, constituindo “mera liberalidade”. Respeitado o ponto de vista, outra deverá ser a interpretação. A jurisprudência do STJ é bem clara: somente estão liberados das taxas apenas os proprietários que não se associam. Como se prova a inclusão no grupo? Por todos os meios legais (prova lícita), sendo que o fato de pagar as parcelas durante anos (mais de três) evidencia o ânimo de integração e não liberalidade. A exigibilidade no caso decorre de dois fatores que justificam não aplicar o tema repetitivo 882. Ao que se depreende, da análise do acórdão estadual, aliada ao constante da decisão do magistrado de primeiro grau, constata-se que a parte ora agravada adquiriu o imóvel posteriormente à constituição da associação, o que possibilita à agravante a cobrança das taxas ora em debate. Assim, incide a Súmula 83/STJ, na espécie. Consigne-se, ademais, que o Tribunal a quo reconheceu a adesão à*

*associação, de modo que o acolhimento da pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante a Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. Ante o exposto, em juízo de reconsideração, nego provimento ao recurso especial da parte ora agravada."* (Decisão monocrática proferida no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.609/SP, Relator MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgamento 18 de março de 2020, **destaques inexistentes no original** ).

Quanto à associação, ao menos de forma tácita, os elementos dos autos a confirmam, sem dúvida, pois se os requeridos adquiriram contribuíram, por mais de 20 anos, com o pagamento das taxas, enviando notificação extrajudicial visando a desfiliação, em 2017 (fl. 225).

O direito, como se sabe, não se compraz com atitudes de má-fé, por isso não pode referendar entendimentos como este em que os réus assumem, ao menos tacitamente, se não expressamente uma obrigação e depois simplesmente se negam a cumpri-la.

Em suma, estando evidenciada a adesão e, não há que se falar em ausência de associação, como forma,

cômoda, de se desobrigarem ao respeito das obrigações assumidas.

Nem se diga, de outra forma, possível o reconhecimento da improcedência da lide com base no suposto interesse dos apelados de não mais se manterem associados (fl. 225), o que apenas corrobora a filiação tácita.

Porque impossível entender a possibilidade de desassociação da entidade demandante, em face do disposto na Lei 13.465/17, que equiparou os loteamentos com acesso controlado aos condomínios edilícios e, em consequência, adequada interpretação da vedação constitucional que trata do asseguramento do direito de não se associar ou se manter associado, redundado esse pronunciamento em deferimento parcial do reclamo da autora.

*Contrario sensu* levaria à interpretação de que a um integrante de condomínio edilício também seria possível, mediante simples notificação, desassociar-se do condomínio, levando à possibilidade de usufruir dos benefícios prestados pela coletividade sem nada contribuir, apenas porque desistiu dessa associação.

Com efeito, em primeiro lugar, é certo que o artigo 5º, inciso XX, da nossa Carta Magna dispõe que: "*ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado*"; "

Não é menos certo, igualmente, que os termos da lei, nos termos do que dispõe o artigo 5º, do Decreto-Lei 4.657, de 4 de setembro de 1.942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro) que, por seu turno, também dispõe: "*Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.*" .

A respeito da interpretação de uma norma legal bem ensinou a jurista Maria Helena Diniz *in* "<https://goffredotellesjr.com.br/interpretacao-literal-uma-leitura-dos-leigos-maria-helena-diniz/>":

*"A tarefa interpretativa da norma alusiva a um caso sub examine apresenta obstáculos, devido à indeterminação semântica dos conceitos gerais nela contidos, à sua inter-relação com outras normas do ordenamento jurídico e às circunstâncias fáticas e axiológicas conducentes à possibilidade de sua ineficácia social. Por isso, será imprescindível uma correta interpretação (1) que ater-se-á à realidade subjacente e ao valor que lhes confere sentido, considerando, para tal apreciação, as pautas teleológicas e estimativas da ordem jurídica vigente. Com isso, superar-se-á a adoração fetichista pelo teor literal da lei aplicável ao caso vertente, para*

*captá-la na plenitude de seu significado, tendo-se em vista todo o ordenamento jurídico, a experiência ideológica do momento atual. (2)*

*A parêmia latina in claris cessat interpretatio não tem qualquer aplicabilidade, pois tanto as leis claras como as ambíguas comportam interpretação. Se for clara, é dever do aplicador interpretá-la, apesar de não encontrar qualquer dificuldade. Se for obscura, deverá ele interpretá-la, empregando certa engenhosidade intelectual. Deveras, por mais clara que seja uma norma, ela requer sempre uma interpretação. (3)*

*Insidiosa é a máxima in claris non fit interpretatio, pois as leis claras contêm o perigo de serem entendidas apenas no sentido imediato decorrente dos seus dizeres, quando, na verdade, têm valor mais amplo e profundo, que não advém de suas palavras. Isto é assim porque a letra da norma permanece, mas seu sentido se adapta ao sistema jurídico e às mudanças, que a evolução e o progresso operam na vida social.*

*Interpretar é extrair da norma tudo o que nela se contém, revelando seu sentido apropriado para a realidade e conducente a uma solução justa,*

*sem conflitar com o direito positivo e com o meio social.*

*As funções da interpretação são: a) conferir a aplicabilidade da norma jurídica às relações sociais, que lhe deram origem; b) estender o sentido da norma a relações novas, inéditas ao tempo de sua criação e c) temperar o alcance do preceito normativo, para fazê-lo corresponder às necessidades reais e atuais de caráter social, ou seja, aos seus fins sociais e aos valores que pretende garantir. (4)*

*O ato interpretativo não se resume, portanto, em simples operação mental, reduzida a meras inferências lógicas a partir da norma, pois o intérprete deve levar em conta o coeficiente axiológico-social nela contido, baseado no momento histórico em que está vivendo. Dessa forma, o intérprete, ao compreender a norma, descobrindo seu alcance e significado, refaz o caminho da “fórmula normativa” ao “ato normativo”, tendo presentes os fatos e os valores dos quais a norma advém, bem como os fatos e os valores supervenientes, ele a compreende, a fim de aplicar em sua plenitude o “significado nela objetivado”. (5)*

É preciso não esquecer que as diversas técnicas interpretativas (literal, lógica, sistemática, histórica, sociológica ou teleológica) não operam isoladamente, antes se completam, devido a sua relação recíproca. Não são, na realidade, cinco técnicas, mas sim operações distintas, que devem atuar conjuntamente. Aos fatores verbais aliam-se os lógicos e com os dois colaboram, pelo objetivo comum, o sistemático, o histórico e o teleológico. A interpretação é uma, não se fraciona: é, tão-somente, exercida por várias técnicas que conduzem a um resultado final: a descoberta do sentido e do alcance da disposição normativa, para que possa atingir a exeqüibilidade. **(6)** Não há lei que não contenha uma finalidade social imediata. Por isso, o **princípio da finalidade da lei** deverá nortear toda a tarefa interpretativa na busca da autêntica mens legis, por estar, como ensina Celso Antônio Bandeira de Mello, contido no princípio da legalidade; logo, a aplicação da norma em desconformidade com seus fins, constitui ato de burlar a lei, pois quem desatende ao fim legal está desvirtuando a própria norma. É, portanto, na finalidade da lei que está presente o critério de sua

*correta aplicação a um dado caso. (7)*

*A busca desse fim social deverá ser a meta de todo aplicador do direito. Além disso, é necessário lembrar que na idéia de bem comum há um dualismo: o bem comum determinante do sentido valorativo da ordem jurídica e o bem comum de caráter social, fundamento da norma, que atenderá ao interesse social. Deveras, a norma jurídica significará, na sua aplicação, uma axiologização da realidade social concreta, por ser um veículo de realização de determinado valor: o bem comum, que consiste na preservação dos valores positivos vigentes na sociedade, que dão sustento à ordem jurídica. (8)*

*Os fins sociais e o bem comum são, portanto, sínteses éticas da vida em comunidade, por pressuporem uma unidade de objetivos do comportamento humano social. Os fins sociais são do direito; logo, é preciso encontrar no preceito normativo o seu **telos** (fim). O bem comum postula uma exigência, que se faz à própria sociabilidade, portanto, não é um fim do direito, mas da vida social. (9) Por isso, deverá o intérprete e aplicador atender às mudanças socioeconômicas e valorativas,*

*examinando a influência do meio social e as exigências da época, ao desenvolvimento cultural do povo e aos valores vigentes na sociedade atual...".*

Nesse passo, importante ressaltar em sequência que por força do disposto no artigo 58, da Lei 13.465/17:

*"A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial:*

*"Seção IV*

*Do Condomínio de Lotes*

*'Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

*§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.*

*§ 2º Aplica-se, no que couber, ao*

*condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.*

*§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”*

Mais a frente o artigo 78, do mesmo diploma legal (Lei 13.465/17), regeu que:

*Art. 78. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:*

*“Art. 2º ...*

*§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.*

*§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou*

*cadastrados.*

*“Art. 4º ...*

*§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.*

*“Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.*

*Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus*

*titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.” .*

Nesse passo, muito embora disponha o artigo 5º, XX, da Constituição Federal ser defeso obrigar alguém a participar de uma associação, ou a nela se manter, a questão aqui deve ser interpretada de forma diferente, porque ultrapassa o simples direito de se associar ou não, pois cede passo essa restrição a outro preceito constitucional da mesma natureza, contido no inciso XXIII, do mesmo dispositivo da Carta Magna, que trata da função social da propriedade.

Devem prevalecer os objetivos que nortearam a criação da associação, que visam proteger não a intolerância individual, mas o bem comum, daí a necessidade de resguardar a função social da propriedade.

Por isso, o fundamento da obrigação de pagamento decorre da titularidade de um lote na área do loteamento e a presença de benefícios experimentados com a atividade da associação.

Se o loteamento representa um todo, não há como separar as melhorias, porque foram realizadas em prol de uma comunidade, e se aqueles que possuem imóveis nesta

localidade deixarem de participar do rateio, como pretenderam os réus, ficará patente o enriquecimento ilícito em detrimento dos que solveram as benfeitorias realizadas, posto que todos, inclusive estes, se beneficiam daquelas.

Nessas condições, tendo por base o princípio de que ao condomínio de lotes se aplica as mesmas normas incidentes sobre o condomínio edilício, mostra-se inquestionável que, ao menos partir da lei nova que os equiparou, não pode ser admitido o direito de desassociação, pois impossível a individualização dos custos com a manutenção das áreas comuns, não mais se aplica à essa associação *sui generis* a garantia constitucional que impede a adesão obrigatória a esta, pois contrário senso, dever-se-á também admitir que os proprietários de unidades residenciais, ou não, em edifícios, fundados no mesmo princípio, possam também exigir sua exclusão das normas condominiais que os regem e o não pagamento dos encargos deles inerentes, em prejuízo a todos os demais comunheiros e configurando inegável enriquecimento ilícito daqueles.

Em última análise, a proibição de que trata o artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal diz respeito às outras formas de associação, como sindicatos, associações de classe, clubes ou outras entidades do gênero, não se aplicando às associações constituídas com o escopo de gerir edifícios ou

loteamentos, com acesso controlado.

Sendo assim, segundo meu entendimento, ineficaz a afirmação contida na defesa de que não mais querem se manter associados, não produzindo esta qualquer efeito de direito, daí porque possível a exigência das contribuições associativas destes, enquanto se mantiverem como proprietários de imóveis situados no empreendimento.

Como consequência disso, para esse fim exclusivo, dá-se provimento ao apelo da autora, invertendo-se os encargos da sucumbência, com a condenação dos réus nas custas e despesas processuais, mais honorária, ora fixada, em 15% do montante total da condenação.

3. Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

**Galdino Toledo Júnior**  
**Relator**