



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335213

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010263-61.2023.8.26.0554, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante MARCOS JOSE DE MIRANDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO GREEN PARK RESIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santa Fé do Sul

Apelação n. 1010263-61.2023.8.26.0554

Apelante: MARCOS JOSE DE MIRANDA

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO
GREEN PARK RESIDENCE

Voto n. 12308

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de inexigibilidade de dívida referente a taxas associativas. O autor alegou que nunca se associou à recorrida, e que ela teve seu estatuto aprovado apenas em 2022 e registrado em 2023, bem como que a cobrança é ilegal, conforme decidido no Tema 492 do STF. Solicitou indenização por dano moral e tutela de urgência para suspensão dos protestos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a legalidade da cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores de proprietário não associado. III. Razões de Decidir. 3. Conforme o Tema 882 do STJ e 492 do STF, as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. 4. A liberdade de associação é garantida constitucionalmente, e a cobrança sem adesão formal é indevida. A Lei nº 13.465/2017 não legitima a cobrança das taxas de manutenção por associações de moradores. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido. 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. A liberdade de associação prevalece sobre a busca da vedação ao enriquecimento ilícito. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX; Lei nº 6.766/79; Lei nº 13.465/2017; CPC, art. 373, I; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: STF, Tema 492, Rel. Min. Marco Aurélio, j. 18.12.2020; STJ, REsp nº 1.439.163 - SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015; TJSP, Apelação nº 0003161-11.2014.8.26.0654, Rel. Percival Nogueira, j. 22.02.2018.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 226/229, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a dívida que levou ao protesto refere-se ao ano de 2018, que o requerente nunca se associou à recorrida, que aliás somente teve seu estatuto aprovado em setembro/2022, e que o registro da associação

somente ocorreu em 2023, renovando o pleito de declaração de inexigibilidade da dívida (fls. 232/242).

Recurso tempestivo, preparado, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 248/263).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

Anoto que a apelação será analisada nos limites apresentados, em observância ao princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*, apenas para o fim de “*declarar inexistente a relação jurídica entre o Recorrente e a Recorrida e por consequência declarando nulos os títulos protestados*” (fl. 242).

No caso concreto, alega o autor que teve seu nome protestado pela requerida em razão de dívida relativa a taxas condominiais de imóvel de sua propriedade, localizado no loteamento Green Park I. Argumentou que está em processo de devolução do referido imóvel e que nunca integrou a associação ré, de modo que a cobrança é ilegal, na forma do que restou decidido no julgamento do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal. Apontou a ocorrência de dano moral em razão do protesto levado a efeito pela requerida, postulando indenização no valor mínimo equivalente a dez salários-mínimos. Formulou pedido de tutela de urgência para que seja determinada a imediata suspensão dos efeitos dos títulos protestados, e, ao final, a declaração de inexistência de relação jurídica entre as partes, com a consequente anulação do débito protestado.

Pois bem.

Conforme decidido no julgamento relativo ao Tema 882 do sistema dos recursos repetitivos perante o STJ: “*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*”

Segue a ementa:

“*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*” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0) - RELATOR p/ acórdão MINISTRO MARCO BUZZI - julgado em 11.03.2015).

Assim, é irrelevante saber se os serviços foram ou não

prestados pela associação, já que o autor não está obrigado a contribuir, ainda que possa ser beneficiado pelos serviços prestados pela ré. Não se trata aqui de enriquecimento sem causa, mas de liberdade de associação.

Ademais, considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe à associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado.

A obrigação pecuniária somente se impõe em razão de vontade ou de lei. Nesse sentido, os loteamentos são regulados pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6766/79), a qual não traz a obrigação de custear despesas de manutenção de áreas públicas internas ao empreendimento. Na verdade, trata-se de um loteamento, e se o proprietário não aderiu à associação, não há fundamento para tal cobrança.

Em relação à liberdade de associação, há previsão constitucional expressa (artigo 5º, XX - "*ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado*"), se tratando, inclusive, de norma consagrada no direito de vários países¹.

A jurisprudência desta Corte segue o precedente vinculante:

“Cobrança - Ação julgada procedente - Loteamento - Taxas de manutenção e serviços - Administração entregue a associação criada para esse fim - Serviços que beneficiam a todos os moradores - Direito à livre associação que deve prevalecer em oposição à vedação ao enriquecimento ilícito - Tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (Tema 882), que apreciou a matéria referente à cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores - Cobrança indevida, diante da falta de associação - Sentença reformada, com a improcedência da ação e a inversão do ônus sucumbencial, devendo a verba honorária ser calculada sobre o valor dado à causa - Recurso provido” (Apelação/Associação 0003161-11.2014.8.26.0654 - Relator(a): Percival Nogueira - Comarca: Vargem Grande Paulista - Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 22/02/2018).

“Apelação. Ação de cobrança. Taxa de associado. Loteamento fechado. Pedido de cobrança realizada por associação constituída para prestar serviços de interesse de loteamento fechado. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Ausência de prova de que o imóvel foi adquirido após a constituição da associação, com anuência expressa e posteriormente tácita à associação. Cobrança das mensalidades em atraso indevida. Aplicabilidade do entendimento consolidado pelo C. STJ no julgamento de recursos repetitivos (tema 882). Liberdade de associação. Prevalência do interesse coletivo. Precedentes. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais recursais. Recurso improvido” (TJSP; Apelação 1006543-80.2013.8.26.0152; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2018; Data de Registro: 21/05/2018).

¹ “[o] direito de associação reconhecido pela nossa Constituição em seu artigo 22.1 não compreende somente a forma positiva do direito de associar-se, mas também sua dimensão negativa, o direito de não se associar” (Tribunal Constitucional da Espanha, em julgamento de 1981 - STC 5/1981 - Decisão STC 5/1981).

Vale apontar ainda que, em 2017, foi publicada a Lei n. 13.465 que, dentre outras providências, incluiu o art. 36-A na Lei 6.766/79, dispondo sobre as associações que administram os loteamentos fechados:

"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 disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos'."

A análise da nova legislação não evidencia amparo para a cobrança pleiteada, uma vez que seu escopo se restringe à regulamentação da existência e funcionamento das entidades em questão.

Convém ressaltar que a Lei nº 13.465/2017, ao introduzir o art. 1358-A no Código Civil, teve como escopo exclusivo a disciplina dos condomínios de lotes, possibilitando a constituição de áreas de uso comum e privativo. Contudo, tal legislação não contempla a criação de associações de moradores e, conseqüentemente, não legitima a cobrança das taxas de manutenção ora postuladas.

Nesse passo, o precedente jurisprudencial continua em vigor.

Ademais, vários são os julgados desta mesma Corte que entendem nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL – Ação de Cobrança - Associação de Moradores - Loteamento Fechado - Sentença de procedência - Insurgência da ré – Acolhimento - Taxas associativas - Colisão entre os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação - Juízo de ponderação realizado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado através da sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882) - Prevalência do direito constitucional de livre associação - Art. 5º, XX da Constituição Federal - Cobrança que é indevida quando o proprietário não aderiu formal e expressamente à associação – Entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766/79 e 1.358-A no Código Civil, que em nada infirma essa conclusão – Novo regramento que nada dispôs acerca da garantia de liberdade de associação, limitando-se a autorizar a cotização de despesas no âmbito de loteamentos fechados geridos por entidades sem fins lucrativos – Impossibilidade de que uma lei, ainda que mais recente, se sobreponha ao que estabelece a Constituição Federal acerca da liberdade de associação – Precedentes desta Câmara – Entendimento desta relatoria, ainda, no sentido de que o precedente vinculante do c. Superior Tribunal de Justiça somente pode ser alterado ou suprimido por deliberação daquela mesma Corte – Tribunal Superior que, mesmo depois da

edição da Lei nº 13.645/17, continuou prestigiando a liberdade de associação, nos termos do Tema vinculante nº 882, em detrimento do enriquecimento sem causa – Lei nova que, portanto, não se sobrepõe automaticamente ao precedente vinculante – Ré que, incontroversamente, não aderiu aos quadros da autora, o que inviabiliza a cobrança das taxas associativas objeto dos autos – Eventual pagamento, no passado, de mensalidades, que não importa adesão, nem mesmo tácita – Sentença reformada, com julgamento de improcedência do pedido inicial – RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível/Associação 1002297-09.2019.8.26.0127 - Relator(a): Rodolfo Pellizari - Comarca: Carapicuíba - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 28/10/2020).

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Inexigibilidade dos débitos referentes a cobrança de rateio de despesas por serviços prestados, obras e benfeitorias implantadas – Impossibilidade de Associação, sob o argumento de enriquecimento sem causa, cobrar de proprietário de imóvel não edilício, sua cota parte referente a serviços prestados e benfeitorias introduzidas, na área de sua atuação – Ninguém pode ser considerado associado somente pelo fato de ser proprietário, compromissário comprador ou cessionário de direitos de domínio útil de lote, o que viola o dispositivo constitucional de liberdade de associação – Submissão do proprietário apenas à lei – Liberdade de associação – Não há nestes autos qualquer elemento que indique qualquer forma de adesão, sequer tácita – A Lei n. 13.465/17 não transforma em condomínio de lotes os loteamentos de acesso controlado hoje existentes, e deflui do parágrafo único do art. 36-A da Lei n. 6.766/79 que a sujeição patrimonial dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, às atividades desenvolvidas pelas associações como a autora, está condicionada à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, e não simplesmente pela inovação legislativa. Igualmente não se chega à conclusão de obrigatoriedade de contribuição pelo disposto no art. 1.358-A, § 2º, do Código Civil, instituído pela Lei n. 13.465/17 (“Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística”) - Improcedência da ação – Recurso provido” (Apelação Cível/Condomínio 1009027-92.2018.8.26.0152 - Relator(a): Alcides Leopoldo - Comarca: Cotia - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 21/01/2020).

De qualquer sorte, o STF proferiu julgamento, em 18.12.2020, em que, apreciando o Tema 492 da repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário, por maioria, e adotou a seguinte tese:

“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”, nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Ricardo Lewandowski, Rosa Weber, Roberto Barroso e Gilmar Mendes, que negavam provimento ao recurso. O Ministro Marco Aurélio deu provimento ao recurso e fixou tese nos termos de seu voto. Sessão Virtual de

04.12.2020 a 14.12.2020.

Por fim, incumbia à apelada o ônus de comprovar que, sendo o apelante adquirente do lote, o ato constitutivo da obrigação estivesse devidamente registrado na matrícula do referido lote, contudo, tal ônus não foi cumprido (art. 373, I, do CPC).

Isso porque, conforme entendimento citado acima, tratando-se de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação, ou seja, a obrigatoriedade de pagamento de taxas de manutenção, deve estar registrada no registro imobiliário de cada um dos imóveis, de forma individualizada. Isso não ocorre no caso concreto.

Por outro lado, também não há comprovação de que o apelante tenha manifestado adesão ao ato constitutivo da associação, conforme exigência do Tema 492 do STF. Aliás, cobra-se dívida de 2018 em relação à associação que só foi formalmente constituída em 2022, e registrada em 2023.

Sendo assim, de rigor a declaração de inexigibilidade dos débitos referentes às taxas de manutenção cobradas pela Associação de Moradores, o que naturalmente inclui as mensalidades, as multas, e eventuais taxas para autorização de construções.

Por consequência, cabe cancelar os protestos relativos à dívida impugnada, cabendo à ré arcar com eventuais despesas referentes à providência, junto ao cartório.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, inverte os ônus e imponho contra a ré honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso, para julgar procedente em parte a ação, e declarar inexigível contra o autor a dívida mencionada na inicial, determinando o cancelamento dos protestos a ela relativos, devendo a ré se abster da cobrança desses valores.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora