



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315128

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013433-03.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO LOTEAMENTO MORADA DAS NASCENTES, é apelado FABIO APARECIDO VELIDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria, em julgamento estendido, negaram provimento ao recurso. Declara voto o 3º Juiz, Des. Miguel Brandi.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA, MIGUEL BRANDI, PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1013433-03.2023.8.26.0114.

Apelante: **Associação Amigos do Loteamento Morada das Nascentes.**

Apelado: **Fábio Aparecido Velido.**

Comarca: Campinas - 4ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Fernanda Pereira de Almeida Martins.**

V O T O N.º. 13403

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL.
CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. TEMA Nº 492 DO
STF. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO
DESPROVIDO.

1. Consoante o entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema nº 492, a cobrança de taxas por associações de moradores só é legítima se verificada a presença concomitante dos seguintes elementos, quais sejam, (a) a existência de ato constitutivo da associação firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 ou de lei municipal que definisse responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes (devendo o ato constitutivo da associação estar registrado na matrícula atinente ao loteamento); e (b) os titulares de direitos sobre os lotes terem anuído com a constituição da associação ou os novos adquirentes de imóveis em loteamento como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro de imóveis.

2. No caso em apreço, a ausência de registro do ato constitutivo da associação na matrícula do loteamento, tendo em vista que a legislação municipal aplicável nada dispõe sobre a imposição de contribuições associativas aos moradores, é óbice à sua exigibilidade, conforme requisitos do Tema Repetitivo nº 492.

3. Também impede a exigibilidade do débito a não comprovação da filiação do apelado ou do proprietário anterior, seu genitor, à associação apelante, conforme exigido pela legislação e jurisprudência, não sendo suficiente a participação do apelado em duas assembleias para comprovar a sua vinculação inequívoca.

4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO LOTEAMENTO MORADA DAS NASCENTES** contra a

r. sentença de fls. 418/420, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de cobrança que promove em face de **FÁBIO APARECIDO VELIDO**, julgou improcedente a pretensão inicial.

Alega a apelante que a associação do apelado e a sua inadimplência estão cabalmente comprovadas nos autos, acrescentando que a existência do débito não foi impugnada por ele. Quanto à associação, argumenta que o apelado participou de assembleias de associados, exercendo direito de voto, o que tampouco foi impugnado, anuindo com as taxas de manutenção e seu reajuste. Alega ainda que o apelado tinha conhecimento da existência da associação, uma vez que seu pai já havia sido condenado ao pagamento de taxas de criação e melhorias do loteamento, e argumenta que a lei municipal disciplinadora das associações data de 1996.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 439/440), e com contrarrazões (fls. 444/449).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Quando do julgamento do RE nº 695.911-SP, cuja repercussão geral foi reconhecida, originando assim o Tema nº 492, o em. Min. Dias Toffoli bem salientou que “a edição da Lei nº 13.465/2017 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia contida no presente paradigma de repercussão geral, por, dentre outras modificações promovidas na Lei nº 6.766/1979, dispor, em seu art. 36-A, caput e parágrafo único, de modo inaugural, acerca da relação obrigacional que exsurge entre titulares de direitos sobre imóveis e administradoras constituídas em loteamentos de acesso

controlado (outrora chamados de loteamentos fechados regulares) que prevejam em seus atos constitutivos a normatização e a disciplina neles adotadas”.

Prosseguindo, afirmou que “a Lei nº 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios” (fls. 29, do v. acórdão).

Logo, concluiu-se ser “ *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.).

Ainda, de forma a esclarecer a tese firmada no julgamento do Tema nº 492, no julgamento da Reclamação nº 50.003-SP, o em. Ministro Dias Toffoli consignou a necessidade da presença **concomitante** dos seguintes elementos para que se configure a cobrança legítima de taxa de manutenção e conservação do loteamento de acesso controlado:

Depreende-se da tese de repercussão geral acima que, para se configurar legítima a cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento de acesso controlado, são necessárias **a presença concomitante** dos

seguintes elementos:

- a) ato constitutivo da associação firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 ou de lei municipal que definisse responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes (*devendo o ato constitutivo da associação estar registrado na matrícula atinente ao loteamento*) e
b) *os titulares de direitos sobre os lotes terem anuído com a constituição da associação* ou os novos adquirentes de imóveis em loteamento como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro de imóveis. (g.n.)

No caso em apreço, o Estatuto Social da associação apelante prevê em seu art. 5º, parágrafo terceiro, o pagamento de taxas e contribuições que vierem a ser fixadas sobre a unidade adquirida (fls. 19), sendo certo que o Estatuto e o Regulamento Interno apresentados são datados de **27/05/2021**. O débito cobrado por meio da presente ação, por sua vez, limita-se às contribuições associativas vencidas a partir de **março/2019**, posteriormente à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual aplicável à hipótese a tese firmada no julgamento do Tema de Repercussão Geral nº 492, do que exsurge a necessidade de verificação do cumprimento dos requisitos nela consignados.

Nesse contexto, cumpre destacar que a Lei Municipal nº 8.736/1996, ao dispor sobre a permissão a título precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para a constituição de loteamentos fechados na localidade dispõe sobre a necessidade de criação das associações de moradores, que arcarão com as despesas de manutenção dos loteamentos (fls. 242/249), nada dispondo, porém, a respeito da cotização dos proprietários.

Outrossim, a associação apelante não demonstrou o registro de seu ato constitutivo na matrícula do loteamento, que sequer foi apresentada, em que pese tenha registrado o Estatuto Social em Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do município de Campinas em **julho/2021** (fls. 15/38 e 39/87).

Observa-se, ainda, que, de acordo com o relato apresentado em contestação, o lote nº 06 da quadra H foi adquirido pelo genitor do apelado no ano de 1977 (fls. 229/231), tendo ele falecido em **novembro/2011**, quando o apelado adquiriu a propriedade do imóvel, sendo certo que nem a certidão de óbito nem o formal de partilha foram apresentados nos autos.

Ademais, a apelante não impugnou a data de aquisição, que ocorreu, portanto, antes da edição da Lei nº 13.465/2017 e das Leis Municipal nº 8.736/1996 e Complementar 208/2018, de forma que a exigibilidade das contribuições associativas ficou condicionada **à comprovação de adesão inequívoca do proprietário à associação**, o que não ocorreu.

Oportuno registrar que a participação do apelado em duas assembleias, conquanto tenha ele votado em ambas (fls. 164/167 e 168/207), não é suficiente para demonstrar sua adesão formal à associação-apelante, como bem observou a d. magistrada sentenciante.

De resto, a r. sentença que condenou o proprietário anterior, **José Carlos Velido**, ao pagamento das contribuições associativas em atraso, assim foi proferida diante da **revelia do requerido naquela demanda** (fls. 241), do que não se pode presumir a adesão inequívoca e, por decorrência, a de seu herdeiro, sendo sua aquisição da propriedade **também anterior à Lei nº 13.465/2017**.

Por conseguinte, é forçoso concluir que não foi demonstrado o cumprimento das condições **concomitantes** impostas pela tese firmada no julgamento do Tema nº 492 pelo c. Supremo Tribunal Federal, agindo com acerto a d. magistrada sentenciante ao concluir pela improcedência da pretensão de cobrança. Veja-se, nesse sentido, o

entendimento deste e. Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de parcial procedência. Irresignação da parte ré. Cabimento. Ausência de obrigação de pagar. Réus que não aderiram formalmente à associação. Tema 492 do STF em sistema de recurso repetitivo (RE 695911/SP). Tema 882 do STJ. Obrigação que somente pode ser constituída por lei ou pela vontade das partes. Superveniência da Lei n. 13.465/2017, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula, para os novos adquirentes, ou adesão à associação para os antigos proprietários. Improcedência. Sentença reformada. Recurso provido.¹

APELAÇÃO CÍVEL. TAXA DE MANUTENÇÃO CRIADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRELIMINAR. JULGAMENTO “EXTRA PETITA”. NÃO CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA CLARA QUANTO À INEXIGIBILIDADE DAS TAXAS ASSOCIATIVAS OBJETO DO PEDIDO. MÉRITO. PROVA DE FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO INVOCADO PELA AUTORA. INEXISTÊNCIA. RÉU QUE: I) NÃO SE FILIOU À AUTORA; II) NÃO PARTICIPOU DE ASSEMBLEIAS; III) NÃO PAGOU QUALQUER CONTRIBUIÇÃO; IV) NÃO MANIFESTOU VONTADE DE ADERIR AO ATO CONSTITUTIVO DA ASSOCIAÇÃO. REGISTRO DO ESTATUTO SOCIAL DA ENTIDADE DE DIREITO PRIVADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO. 1. Se a Associação ajuíza ação visando o pagamento de taxa de manutenção pelo réu, não extrapola os limites objetivos da demanda a prolação de sentença de improcedência, com base na inexigibilidade da verba. 2. Tratando-se de ação pela qual Associação almeja o pagamento de taxa de manutenção, a ausência de elemento fundante da obrigação subjacente ao crédito cobrado, à luz de precedentes vinculantes, constitui óbice jurídico intransponível à procedência do pedido.²

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA POR ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS –

¹ TJSP; Apelação nº 1011673-36.2022.8.26.0152; Relator: Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Cotia; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025.

² TJSP; Apelação nº 1004480-18.2023.8.26.0642; Relatora: Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Ubatuba; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025.

INEXISTÊNCIA DE ADESÃO EXPRESSA DA REQUERIDA – NÃO CONFIGURAÇÃO DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO TEMA N.º 492 DO STF – AUSÊNCIA DE REGISTRO DO ATO CONSTITUTIVO DA OBRIGAÇÃO NO CRI – SENTENÇA IMPROCEDÊNCIA DE MANTIDA. A cobrança de taxa de manutenção por associação de proprietários em loteamento fechado exige a adesão expressa do proprietário ou o registro do ato constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis (Tema 492 do STF). Não comprovadas tais condições e ausente prova de adesão, correta a improcedência do pedido. RECURSO NÃO PROVIDO.³

DIREITO CIVIL. IMPROCEDÊNCIA. I. CASO EM EXAME APELAÇÃO. COBRANÇA. 1. Ação de cobrança movida por associação de proprietários de loteamento contra os apelados, referente às taxas de manutenção e conservação de área comum. Sentença de improcedência por ausência de comprovação de vínculo com os réus. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar se as taxas de manutenção criadas por associações de moradores obrigam proprietários não associados ou que não anuíram. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O Superior Tribunal de Justiça firmou a tese de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram, conforme tema 882. 4. A Constituição garante que ninguém pode ser obrigado a fazer algo senão em virtude de lei, além de garantir a liberdade de associação. A autora não comprovou a adesão dos réus à associação. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. Taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram. 2. A adesão expressa é necessária para a cobrança de taxas de manutenção.⁴

É o caso, portanto, de *desprovemento do recurso*, mantida a r. sentença contrastada.

Os honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do

³ TJSP; Apelação nº 1001701-84.2023.8.26.0450; Relator: Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Piracaia; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025.

⁴ TJSP; Apelação nº 1010871-18.2023.8.26.0309; Relator: Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Cajamar; Data do Julgamento: 24/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 85, § 11 do Código de Processo Civil e em conformidade com a tese firmada no julgamento do Tema nº 1.059 pelo Superior Tribunal de Justiça⁵ ficam elevados a 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁵ STJ; Tema nº 1.059 (REsp nº 1.865.553/PR; REsp nº 1.865.223/SC; REsp nº 1.864.633/RS); Relator: Ministro Paulo Sérgio Domingues; Órgão Julgador: Corte Especial; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 21/12/2023.



Voto nº2025/50830

Apelação Cível nº 1013433-03.2023.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelante: Associação Amigos do Loteamento Morada das Nascentes

Apelado: Fabio Aparecido Velido

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

(CPC, art. 941, § 3º)

Cuida-se de ação de cobrança das chamadas “taxas associativas”, em condomínio fechado, estampadas na planilha de fls. 137, vencidas entre março de 2019 até março de 2023, no valor de R\$ 64.463,27, atualizado até março de 2023, além das vincendas.

A sentença de fls. 418/420 julgou improcedente a demanda, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a autora às fls. 423/438 alegando, em síntese, a legitimidade da cobrança das taxas associativas. Sustenta que a associação do apelado e sua inadimplência estão devidamente comprovadas no processo, ressaltando que o débito não foi impugnado. Alega que o apelado participou de assembleias, exerceu direito de voto e anuiu com as taxas de manutenção e seus reajustes. Afirma, ainda, que ele tinha pleno conhecimento da existência da associação, já que seu pai foi condenado ao pagamento de taxas relativas ao loteamento, e destaca que há lei municipal

de 1996 regulando tais associações.

Pelo voto do E. Relator, o recurso está sendo improvido, ao fundamento de que não há registro do ato constitutivo da associação na matrícula do imóvel, o que seria necessário em razão de existir lei municipal aplicável que, contudo, não dispõe sobre contribuição associativa obrigatória, bem como por não haver prova de filiação do apelado ou do proprietário anterior, seu genitor.

Ouso divergir, com base nos fundamentos que expressam meu entendimento acerca do Tema 492 do STF, conforme passo a expor a seguir.

Eis o enunciado do Tema 492 do STF:

"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", RE 695.911-SP, nos termos do voto do Relator, Ministro Dias Toffoli, Plenário, Sessão Virtual de 04.12.2020 a 14.12.2020, j. 18.12.2020, DJe 19.04.2021, trânsito em 07.05.2022.

Necessário um recorte no enunciado, para melhor esclarecer minha posição:

"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"

A utilização da expressão “a partir da qual”, ao referir-se à pré-existência de lei municipal, exclui referência à Lei Federal 13.465, o que me conduz a entender que os pressupostos finais do enunciado só se aplicam a esta segunda situação estabelecida .

Sigo pois o texto do enunciado, que me vincula.

A Lei Federal 13.465/2017 trouxe, na prática, um freio de arrumação na situação emanada dos chamados “loteamentos fechados”, suas associações administradoras e as “taxas” relativas aos serviços prestados por estas e colocados à disposição dos imóveis neles inseridos.

E o enunciado do Tema 492, definido pelo STF, reconhecendo vigência à essa norma federal, reconhece a constitucionalidade dessas cobranças.

A partir da vigência da norma, entendo eu, essas taxas são exigíveis daqueles cujos imóveis se beneficiam dos serviços prestados

pelas associações.

A exceção dessa exigibilidade fica por conta da hipótese de pré-existência de lei municipal regulando esses tais loteamentos fechados, caso em que os pressupostos finais do enunciado terão incidência.

Depois do julgamento do RE 695.911-SP, que deu origem ao Tema 492, houve ao menos um outro julgado pelo STF, do qual tenho me socorrido, que dá ao enunciado desse tema a interpretação que tenho adotado: Re 1.337.075/ DF, Primeira Turma, rel. Min. Alexandre Moraes, j. em 29.11.2021, publicado em 07.12.2021, assim ementado:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE MORADOR NÃO ASSOCIADO. INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA REFERENTE A PERÍODO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI 13.467/2017. TEMA 492 DA REPERCUSSÃO GERAL. PROVIMENTO PARCIAL. 1. O Plenário desta SUPREMA CORTE, no julgamento do RE 695.911, de relatoria do Min. DIAS TOFFOLI, julgado sob o rito da repercussão geral (Tema 492), DJe. 19/4/2021, fixou tese no sentido de 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.”. 2. No caso concreto, consta da petição inicial requerimento para que “seja julgado procedente o pedido para condenar o Requerido ao pagamento do principal, bem como das taxas condominiais que vencerem no curso desta ação”. 3. Logo, é inconstitucional apenas a cobrança referente ao período que antecedeu a vigência da Lei 13.465/2017, sendo permitida a cobrança das taxas de manutenção que venceram após a vigência da norma regulamentadora. 4. Agravo interno a que se dá provimento parcial.”

No caso, as mensalidades (taxas) pretendidas pela autora compreendem o período de março de 2019 a março de 2023 (fls. 137eTJ).

Considerando que todas as parcelas cobradas são posteriores à vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, entendo ser irrelevante a existência de lei municipal anterior disciplinando a matéria e, por conseguinte, a condição formal de associado —ainda que o imóvel tenha sido herdado e o proprietário anterior tenha sido associado —ou mesmo a ausência de qualquer condição registrada na matrícula do imóvel.

Com efeito, à luz da interpretação que tenho dado ao enunciado 492 do STF, entendo que as "taxas" cobradas após a edição da Lei Federal 13.465/17 são devidas, na ausência de comprovação de que os serviços que justificam a cobrança não foram prestados.

Ressalte-se que não se verifica no processo qualquer questionamento quanto à modalidade do loteamento, tampouco quanto à efetiva prestação de serviços pela autora em benefício dos imóveis e

respectivos proprietários.

Além disso, o art. 323 do CPC permite a cobrança de dívidas oriundas de obrigação em prestações sucessivas, de forma que perfeitamente possível a condenação da ré ao pagamento das prestações vencidas após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017. Eis a literalidade do dispositivo:

“Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.”

O CPC/73, em vigor quando proposta esta demanda, tinha regra semelhante (art. 290):

“Art. 290. Quando a obrigação consistir em prestações periódicas, considerar-se-ão elas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor; se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, a sentença as incluirá na condenação, enquanto durar a obrigação”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse contexto, entendo que as taxas pretendidas são devidas.

Mais, creio, não é necessário anotar.

Com essas considerações, dou provimento ao recurso para julgar procedente a demanda, reconhecendo o inadimplemento da parte ré e condenando-a ao pagamento das mensalidades referentes à taxa de loteamento no período originário de interesse, além das parcelas vincendas.

Com o resultado invertido o ônus de sucumbência.

É como declaro e voto.

Miguel Brandi

3º juiz



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	9	Acórdãos Eletrônicos	ADEMIR MODESTO DE SOUZA	2A2A21BC
10	16	Declarações de Votos	MIGUEL ANGELO BRANDI JUNIOR	2A3CC96B

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1013433-03.2023.8.26.0114 e o código de confirmação da tabela acima.