



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315131

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000918-89.2024.8.26.0666, da Comarca de Artur Nogueira, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL TERRAS DO JACARANDÁ, é apelada PALOMA CARVALHO RAM.

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 1000918-89.2024.8.26.0666.

Apelante: **Associação dos Proprietários e Moradores do Residencial Terras do Jacarandá.**

Apelada: **Paloma de Oliveira Carvalho Ram.**

Comarca: Artur Nogueira - 2ª Vara Judicial.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Daniela Aoki de Andrade Maria Orlandi.**

V O T O N.º. 13404

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

1. A preliminar de nulidade suscitada pela apelante não merece acolhida, pois a sentença de primeiro grau enfrentou adequadamente os pontos controvertidos, conforme o art. 489, § 1º, IV, do CPC.

2. Consoante entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema de Repercussão Geral nº 492, a cobrança de taxas por associações de moradores só é legítima se verificada a presença concomitante dos seguintes elementos: (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.

3. 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 cobrança, conforme requisitos definidos na tese firmada no julgamento do Tema de Repercussão Geral nº 492 pelo STF.

4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL

TERRAS DO JACARANDÁ contra a r. sentença de fls. 185/192, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de cobrança que promove em face de **PALOMA DE OLIVEIRA CARVALHO RAM**, julgou improcedente a pretensão inicial:

Ante o exposto, e por tudo o que consta nos autos, JULGO IMPROCEDENTE a ação, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 14% (quatorze por cento) do valor da causa (art. 85, § 2º, CPC). Nos termos do § 16 do art. 85 do CPC, o valor dos honorários advocatícios será corrigido monetariamente a partir da data de prolação desta sentença e acrescidos de juros de mora legais, a partir do trânsito em julgado. No caso de oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios, aplicar-se-á multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 1.026, § 2º, do CPC, e, em caso de reincidência, a multa será elevada em até 10% (dez por cento), nos termos do § 3º do mesmo artigo. Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo CPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do CPC) , sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de legal. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, encaminhem-se os autos ao Egrégio Tribunal "ad quem", com as anotações e cautelas de praxe e com as nossas homenagens (art. 1.010, § 3º CPC/15). Oportunamente, arquivem-se os autos observadas as cautelas de praxe, procedendo-se as devidas anotações.

Alega a apelante, preliminarmente, que se sentiu intimidada por exercer o direito de recorrer por meio de embargos declaratórios, de modo a sanar obscuridade que entende configurada, em razão da advertência feita pelo juízo a respeito do cabimento de multa aos embargos manifestamente protelatórios, do que resultaria a nulidade da r. sentença que não apreciou todos os fundamentos apresentados. Quanto ao mérito, sustenta que as parcelas inadimplidas pela apelada são devidas, pois previstas na Lei Municipal nº 0424, acrescentando que a

proprietária as vinha pagando, beneficiando-se dos serviços fornecidos, estando a questão pacificada pelo julgamento do Tema nº 492 pelo STF. Aduz que os valores são devidos de modo a evitar o locupletamento ilícito da apelada

Apelação tempestiva, preparada (fls. 209/210) e com contrarrazões (fls. 214/221).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. De princípio, *rejeita-se* a preliminar de nulidade da r. sentença suscitada pela apelante, pois a d. magistrada de primeiro grau bem delimitou e enfrentou todos os pontos controvertidos da lide, com a ressalva de que o art. 489, § 1º, IV, CPC não a obrigava a enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo, mas todos aqueles “*capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador*”.

A propósito, em que pese a alegação da apelante de que se sentiu “*intimidada*” para questionar vícios presentes na sentença, em razão da advertência nela consignada, no sentido de que a oposição de ***embargos de declaração manifestamente protelatórios*** seriam apenados, é certo que essa advertência nada mais representa do que a transcrição do disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, daí não fazer qualquer sentido o reclamo, já que a parte é representada por advogado justamente para encorajá-la a defender seus direitos, inexistindo, de resto, qualquer prova de que essa advertência lhe causou algum prejuízo, não só porque não se trata de pessoa que se qualifique como hipossuficiente ou vulnerável, como também porque estava assistida por advogado.

No mérito, observa-se que, 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, constituída em **12/05/2005**, prevê em seu art. 8º, “I”, o pagamento de contribuições associativas (fls. 32), sendo certo ainda que a aquisição do lote em questão pela apelada ocorreu em **16/12/2020**, posteriormente à edição 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, observa-se que a Lei Municipal nº 424/2005, ao dispor sobre a concessão administrativa, a título precário, de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para a constituição de loteamentos fechados, dispõe sobre a necessidade de criação das associações de moradores, que arcarão com as despesas de manutenção dos loteamentos (fls. 117/126). Já o Projeto de Lei nº

25/2006, assinado em 27 de novembro de 2006, tem como objeto a concessão administrativa das áreas públicas de lazer e as vias de circulação existentes no loteamento denominado “*Residencial Terras do Jacarandá*”, nada dispondo a respeito da cotização dos proprietários (fls. 128).

Cumpre observar ainda que a associação apelante não demonstrou o registro do seu ato constitutivo na matrícula do loteamento, apresentando aos autos somente a matrícula correspondente ao lote adquirido pela apelada.

Por conseguinte, além de não ter havido a adesão expressa e formal da apelada à associação, quando da aquisição do lote nº 07 da Quadra J do loteamento denominado “*Residencial Terras do Jacarandá*”, também não há lei municipal definidora da responsabilidade da cotização pelos titulares de direitos sobre os lotes e tampouco ato constitutivo da associação **registrado na matrícula do loteamento** e, em se tratando de “**elementos concomitantes**”, a ausência de um deles é obstáculo intransponível à exigibilidade das contribuições associativas objeto da cobrança deduzida nesta ação.

É oportuno registrar que o pagamento das contribuições desde a aquisição, ocorrida em **dezembro/2020**, não dispensa a observância das condições impostas pela interpretação conferida ao Tema nº 492 pelo c. Supremo Tribunal Federal para que a obrigação seja reconhecida como exigível, daí porque a improcedência da pretensão autoral era de rigor, sendo o caso de **desproimento** do recurso interposto contra a r. sentença recorrida.

Nos termos do art. 85, § 11 do Código de Processo Civil e em conformidade com a tese firmada no julgamento do Tema nº 1.059



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo Superior Tribunal de Justiça¹, ficam os honorários advocatícios devidos à apelada elevados a 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

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

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

¹ 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 nº 2025/50829

Apelação Cível nº 1000918-89.2024.8.26.0666

Comarca: Artur Nogueira

Apelante: Associação dos Proprietários e Moradores do Residencial Terras do Jacarandá

Apelado: Paloma Carvalho Ram

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. 129/131, vencidas entre outubro de 2021 até fevereiro de 2024, no valor de R\$ 10.985,30 atualizado até a propositura da demanda, março de 2023, além das vincendas.

A sentença de fls. 185/192 julgou improcedente a demanda, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais de 14% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a autora às fls. 195/208, sustentando, em síntese, a legitimidade da cobrança das taxas associativas com fundamento no Tema 492 do STF. Alega a existência de lei municipal que disciplina a matéria. Afirma que a proprietária vinha pagando as mensalidades e se beneficiando dos serviços prestados pela associação, razão pela qual os valores são devidos, sob pena de enriquecimento ilícito por parte da apelada.

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.

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, houve pagamento das tais "taxas" por período anterior ao pretendido pela autora (janeiro a setembro de 2021- fls. 02eTJ). A prova dos serviços prestados pela autora em favor dos imóveis e proprietários do local é farta e incontroversa, inclusive água (fls. 03/04eTJ)

O período inadimplido está entre outubro de 2021 e fevereiro de 2024 (fls. 129/131eTJ), inclusive as vincendas (fls. 09eTJ, "do pedido").

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 filiação formal da apelada à associação, ou, ainda, 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, mormente, porque, no caso, repiso que restou amplamente demonstrado que os serviços foram efetivamente prestados pela associação autora.

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”

Nesse contexto, entendo que as taxas pretendidas são devidas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 de interesse originários, além das parcelas vincendas.

Com o resultado inverto 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	8	Acórdãos Eletrônicos	ADEMIR MODESTO DE SOUZA	2A2A229E
9	15	Declarações de Votos	MIGUEL ANGELO BRANDI JUNIOR	2A3CC96F

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1000918-89.2024.8.26.0666 e o código de confirmação da tabela acima.