



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004259-10.2022.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E PROMISSÁRIOS COMPRADORES DO LOTEAMENTO JARDIM MORUMBI CHACARÁ SOBRADINHO, é apelado JOEL BALDUINO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma II (Direito Privado 1) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores TASSO DUARTE DE MELO (Presidente sem voto), MÁRCIA TESSITORE E GUILHERME SANTINI TEODORO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº.: 1004259-10.2022.8.26.0306

Apelante: Associação dos Proprietários e Promissários Compradores do Loteamento Jardim Morumbi Chacará Sobradinho

Apelado: Joel Balduino da Silva

Ação: ação de cobrança

Origem: 1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

Juíza de 1ª instância: Carolina Castro Andrade Silva

Voto nº 3247

APELAÇÃO – ASSOCIAÇÃO – Ação de cobrança – Sentença de improcedência – Recurso da requerente.

Contribuição associativa – Tema 492 do STF – A partir da Lei nº 13.465/2017 torna-se possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que: (i) já possuindo algum lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) tratando-se de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis – No caso concreto, a pretensão deduzida pela Associação apelante é contrária à tal tese vinculante, pois, ainda que se argumente que o imóvel do réu apelado faz parte do loteamento e que houve efetiva fruição dos serviços prestados pela associação de moradores, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, poderia vincular as partes pactuantes e, por conseguinte,

gerar direitos e obrigações decorrentes da associação, o que não restou demonstrado nos autos.

Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 309/315, cujo relatório se adota, que improcedente em parte a demanda, com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC. Diante da sucumbência, condenou a requerente ao pagamento das custas, das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Irresignada, apelou a autora (fls. 318/321), sustentando, em síntese, que o requerido, ora apelado, usufruiu dos benefícios advindos dos serviços prestados pela associação, inclusive, pagando por tais serviços em determinado momento. Desta forma, entende que o requerido deve responder pelas taxas relativas ao período em que deixou proceder com os pagamentos.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 336), vieram aos autos contrarrazões da autora (fls. 327).

O requerido manifestou-se pela oposição ao julgamento virtual (fls. 331).

É a síntese do necessário.

Cuida-se de recurso interposto em ação de cobrança de taxa de associação de moradores em loteamento

com controle de acesso, insurgindo-se a associação requerente contra a r. sentença que julgou improcedente a demanda.

Depreende-se dos presentes autos que o d. magistrado de origem, acertadamente, consignou em sentença o seguinte:

“No caso, o loteamento ocorreu em 12/06/2000 (fls. 249/253); nem na lei municipal (fls. 269/270) nem na matrícula (15.414 do CRI local – fls. 249/253) constam a previsão de rateio. O réu adquiriu o lote nº 68 em outubro/2022 (fls. 93/94), portanto, após a Lei nº 13.465/2017 e não consta que se associou, nem por qualquer outro ato voluntário tenha a obrigação. Logo, não cabe cobrança.” (grifei-fls. 313).

Pois bem.

Cumpra elucidar que a pretensão deduzida pela autora, ora apelante, contraria tese vinculante fixada pelo E. Supremo Tribunal Federal, na medida em que foi declarada a inconstitucionalidade da 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 13.465/2017 ou de anterior lei municipal que discipline a questão (STF, Plenário. RE 695911, Relator Ministro Dias Toffoli, julg. em 14/12/2020 Repercussão Geral Tema 492).

Assim, ainda que a apelante argumente que o imóvel do réu, ora apelado, faz parte do loteamento e que houve fruição dos serviços prestados pela associação de moradores, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, possui o condão de vincular as partes contratantes e, portanto, gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação.

Vale registrar, neste ponto, que o E. Ministro Dias Toffoli, relator do recurso que originou o Tema 492 da Repercussão Geral, destacou, em sua fundamentação, que *“Vedação ao enriquecimento ilícito, obrigações propter rem e dever de eticidade são todos instrumentos civilistas de enorme importância, mas não deitam suas bases em princípios constitucionais aptos a serem sopesados em face da liberdade de associação”*. Afirmou, ademais, *“que eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.”* (grifei).

Neste exato sentido, recente julgado deste E. Tribunal de Justiça sobre o tema ora perquirido:

APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. Insurgência em relação à sentença que julga improcedente o pedido de cobrança. Aquisição do imóvel antes da edição da Lei n. 13.465/17. Incidência dos Temas 492 do E. STF e 882 do C. STJ. Ausência de prova de adesão, de cláusula contratual ou de averbação junto à matrícula. Impossibilidade de associação tácita e de imposição de cobrança por ausência de expressa adesão à associação. Precedentes desta Câmara e do E. TJSP. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002958-92.2023.8.26.0338; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024) (grifei)

Por derradeiro, diferentemente do afirmado pela autora em suas razões recursais, não há falar em adesão tácita somente pelo fato de o réu ter efetuado o pagamento de taxas anteriores, consoante entendimento proferido em julgado deste E. Tribunal de Justiça sobre a temática em pauta:

APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DE COBRANÇA

— ***Taxa de associação — Loteamento fechado com controle de acesso — Sentença de procedência — Inconformismo da associação correquerida — Imóvel adquirido anteriormente à Lei nº 13.465/17 — Não há que se falar em automática adesão, que deve ser expressa e não tácita — Além disso, autora não comprovou averbação do estatuto no Cartório de Registro de Imóveis, ônus que lhe incumbia — Cláusula sexta do contrato de compra e venda que obriga o adquirente a associar-se, antes mesmo de ser constituída a associação — Ademais, notificação comunicando a intenção de deixar de ser associado, seja pela não efetiva contraprestação por parte da associação (loteamento sem a devida manutenção), seja pela ilegalidade da imposição absoluta ainda quando não instituída a associação — Elementos constantes dos autos revelam que os requeridos não se associaram após a constituição da associação e não podem ser obrigados a contribuir com a taxa de associação — Adoção do entendimento de recurso repetitivo do STJ e do Tema 492 do STF — Caráter vinculante — Ilegalidade da cobrança — Lei nº 13.465/17 — Respeito à segurança jurídica dos atos anteriores a lei, bem como à supremacia do direito***

constitucional de livre associação e desligamento — *Sentença mantida* —
RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; *Apelação Cível 1002763-84.2017.8.26.0543; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Isabel - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/03/2023; Data de Registro: 29/03/2023*) (grifei)

Ratifica-se, portanto, a conclusão adotada pelo juízo de origem, pois encontra-se em perfeita sintonia com as provas colacionadas aos presentes autos.

Desprovido o recurso, arcará a requerente integralmente com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto pela associação.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator