



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003008-28.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILA VERDE, é apelado NELSON GONÇALVES FILHO.

ACORDAM, em sessão virtual do Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma I (Direito Privado 1) 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 J. M. RIBEIRO DE PAULA (Presidente sem voto), REGINA APARECIDA CARO GONÇALVES E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 6 de abril de 2025.

M.A. BARBOSA DE FREITAS

RELATOR

Assinatura Eletrônica

NÚCLEO DE JUSTIÇA 4.0 EM SEGUNDO GRAU

1.ª TURMA

Processo nº 1003008-28.2023.8.26.0271 (Voto nº 6.309)

APELAÇÃO DA RÉ – ASSOCIAÇÃO – INEXIGIBILIDADE DE TAXA DE MANUTENÇÃO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – Autor adquiriu dois terrenos nos anos de 2.010 e 2.011, situados em loteamento urbano – Sistema de Precedentes Vinculantes – Tema Repetitivo nº 882, STJ e Tema nº 492, STF – Aquisições dos lotes anteriormente à Lei Federal nº 13.465/17 – Em que pese o acervo probatório produzido pela ré não evidenciar a expressa anuência do autor à associação, Lei Municipal anterior à compra dos lotes pelo autor concedeu direito real de uso à associação, autorizou o controle de acesso no loteamento e previu a prestação de serviços – Registro público do ato constitutivo da obrigação antes de o autor titularizar os lotes – Obrigatoriedade de contribuição quanto às taxas associativas, independentemente de expressa anuência – RECURSO PROVIDO, a fim de julgar improcedentes os pedidos.

APRESENTO MEU VOTO

Trata-se de **recurso de apelação** interposto pela ré contra a r. sentença exarada às fls. 308/314 (fls. 317/329), proferida pelo MM. Juízo da 1.ª Vara Cível de Itapevi, que, *data vênia* do entendimento de meus pares, ***deve ser reformada***, conforme fundamentos doravante expostos.

Em síntese, sustenta que o autor que ***adquiriu dois terrenos situados no loteamento Transurb em 2.010*** (lote nº 13 da Quadra C-15 - matrícula atual nº 2.021 - fls. 14/15, 16 e 17/22) **e em 2.011** (lote nº 02 da Quadra C-9 - matrícula atual nº 13.338 - fls. 23/24, 25 e 26/32), entretanto, *“jamais manifestou seu interesse em associar-se com a Requerida, bem como não tinha conhecimento da Associação quando da aquisição, uma vez que inexistente qualquer averbação ou registro nas matrículas dos imóveis”* (fls. 02).

A despeito dessa ausência de associação e do lote nº 13 da Quadra C-15 não contar com qualquer apoio de infraestrutura, ***vem recebendo “cobranças indevidas de valores referentes a taxas de administração”*** (fls. 02), de sorte que, diante da recusa da ré em cessá-las, deflagrou a presente ação almejando provimento jurisdicional que ***declare a inexigibilidade “de todas e quaisquer taxas de manutenção e associação praticada pela requerida” e determine que “se abstenha de enviar qualquer tipo de cobrança pretérita ou futura, bem como de inscrever” seu nome “nos cadastros de proteção ao crédito”*** (fls. 12/13).

Em sua defesa, a ré soergue antíteses na direção de que o autor, ***“quando assinou a escritura de venda e compra dos citados imóveis, tinha total conhecimento da existência do loteamento Transurb, bem como da existência da associação e da existência de débitos”*** (fls. 75/76), adiante asseverando que o ***“loteamento Transurb (atual Vila Verde) (...) foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis”*** (fls. 77/78) e que ***presta serviços*** aos associados, em especial no que toca à ***“captação, tratamento e distribuição de água”*** (fls. 78/79), por fim destacando a ***existência de prévia Lei Municipal*** franqueando o direito real de uso e disciplinando o loteamento (fls. 83/84).

Sintetizadas as narrativas das partes, a temática *sub judice* já foi objeto de deliberação nas Cortes Superiores, tendo o E. STJ firmado ***tese*** sob o microsistema dos recursos repetitivos:

Tema Repetitivo nº 882, STJ: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (Paradigmas: REsp nº 1439163/SP e REsp nº 1280871/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 11/03/2015, DJe 22/05/2015)

Na sequência, o Supremo Tribunal Federal, estabeleceu ***novas balizas*** em relação ao entendimento da E. Corte Cidadã, assentando a ***tese*** adiante transcrita, ***com repercussão geral*** (Leading Case RE nº 695911):

Tema nº 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 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". (grifei)

Desse entendimento depreende-se, num primeiro momento, que o proprietário ***não pode*** ser compelido a contribuir ***se, anteriormente à Lei Federal nº 13.465/17, não aderiu*** à associação ou veio a se desassociar; ***após*** a vigência do aludido diploma legal, o novo proprietário ***está obrigado a contribuir***, independentemente de anuir à cobrança, ***se o estatuto da associação estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis***.

Na hipótese dos autos, as ***escrituras de compra e venda dos lotes datam de novembro de 2.010*** (fls. 14/15) e ***outubro de 2.011*** (fls. 23/24), com registros públicos das transferências das propriedades respectivamente em janeiro de 2.011 (fls. 16) e julho de 2.012 (fls. 24).

Salta à evidência, portanto, que ***a aquisição dos lotes pelo autor se deu anteriormente à Lei nº 13.465/17*** – que, ao introduzir o art. 36-A na Lei nº 6.766/1979, trouxe a obrigatoriedade de ***cotização das atividades desenvolvidas por associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que assim previsto no ato constitutivo***.

Nessa esteira, ***se o apelado já possuía os lotes antes da entrada em vigor do diploma legal mencionado supra, era necessário que anuísse de forma expressa quanto à associação, não se admitindo***, conforme pacífica a jurisprudência do E. STJ, a "***aceitação tácita***" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores (REsp 1.439.163/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 22/5/2015).

Todavia, é cediço que **a competência para legislar sobre parcelamento do solo é concorrente entre os entes federados** (art. 24, inciso I, CF/88); destarte, o fato de a Lei Federal nº 13.465/17 – que compele os proprietários dos lotes a compartilhar dos custos das atividades desenvolvidas pelas associações de moradores –, ter entrado em vigor apenas em 2.017, **não deslegitima a regulamentação anteriormente feita pelos Municípios.**

Em outro giro verbal, **naqueles Municípios em que já existia norma local regulamentando as associações de moradores de loteamentos fechados**, com a consequente cotização das despesas, a **obrigação passou a ter validade desde a entrada em vigor da respectiva norma.**

No caso dos autos, a **Lei Municipal nº 1.238/95** (fls. 259/261) – **anterior** à aquisição dos lotes pelo autor – concedeu o **direito real de uso** pelo prazo de 20 anos à associação ré – **já constituída àquele tempo sob a denominação Associação dos Amigos de Transurb**, depois alterada para Associação dos Amigos do Vila Verde (fls. 115/128) –, autorizando o controle de acesso no loteamento **e prevendo obrigações a serem cumpridas, incluindo aí a implantação e manutenção de serviços de fornecimento de água, tratamento de esgoto, iluminação pública e coleta de lixo, bem como daqueles necessários à conservação e limpeza das áreas concedidas.**

Sendo assim, tendo o autor adquirido os lotes **já na vigência da Lei Municipal nº 1.238/95**, a cobrança de taxas associativas **independe de sua expressa anuência**, ensejando apenas que o **“ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis”.**

E nessa trilha, além de o loteamento ter sido registrado nas matrículas existentes antes dos desmembramentos em lotes (fls. 137/138 – R.5 e fls. 151/152 - R.7), bem como no instrumento de fls. 164/186 (cláusula 4) ao qual se atribuiu fé pública, **estatuto social** (fls. 115/128), **contendo previsão expressa acerca das taxas associativas** (art.

4.º, §§ 2.º e 3.º - fls. 117/118), ***também foi levado a registro, muito antes da aquisição dos lotes pelo autor*** (fls. 127/128), ***produzindo eficácia erga omnes.***

Finalmente, é forçoso destacar que ***inexiste prova concreta*** na direção de que um dos lotes titularizados pelo autor não é abarcado pela infraestrutura ofertada pela associação, ao passo em que esta trouxe aos autos ***robusto acervo probatório acerca de sua atuação*** (fls. 187/258), ***mormente no que toca ao abastecimento e tratamento de água.***

Trago à colação entendimentos desta E. Corte Bandeirante em casos análogos, ***inclusive envolvendo a associação ré:***

"TAXA ASSOCIATIVA. Associação de proprietários de loteamento. Cobrança de taxas em face de não associados. Possibilidade no caso concreto, em obediência a precedente normativo do STF. Contrato padrão registrado no Oficial de Registro de Imóveis contendo cláusula expressa no sentido da cobrança da contribuição de custeio das despesas do empreendimento. Existência de decreto municipal, em regulamentação de lei, prevendo a criação de bolsão em loteamento de acesso restrito. Despesas relativas aos anos de 2.018 a 2.022, posteriores, portanto, à L. 13.465/2017. Aplicação do Recurso Extraordinário (RE) 695.911, com repercussão geral (Tema 492), que em caráter vinculante admite a cobrança em tal situação. Ação procedente. Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível 1008666-67.2022.8.26.0271; Relator (a): Francisco Loureiro; Foro de Itapevi, j. 21/11/23 - grifei)

"ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM LOTEAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. Insurgência calcada na ilegitimidade de parte, e alegação de não adesão à associação autora. Inadmissibilidade. Preliminar afastada. Controvérsia que merece análise à luz do RE nº 695.911/SP. Tese sedimentada pelo E. Supremo Tribunal Federal (tema nº 492). Após o advento da Lei nº. 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão "se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos fechados, desde que, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis." (STF, RE nº. 695.911/SP, rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal Pleno, j. 18/12/2020, Tema nº 492). Contrato padrão do loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Lei Municipal nº 3.761 de 14/9/2004, que disciplina a questão. Taxa de conservação e manutenção devida. Precedentes. Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP. Recurso DESPROVIDO. (TJSP; AC nº 1001058-56.2020.8.26.0281; Rel. Salles Rossi, j. 15/10/24 - grifei)

É debaixo de tais fundamentos que penso ser o caso de **acolher** a pretensão recursal.

Ante o exposto e à vista do mais que dos autos consta, **DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ, a fim de julgar improcedentes os pedidos**, e, com isso, inverte a responsabilidade pelos ônus da sucumbência, arcando o autor integralmente com as despesas processuais (art. 86, *caput*, CPC), além de **honorários advocatícios** em proveito do patrono da ré apelante, que ora **ARBITRO em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa** (art. 85, *caput* e § 2.º, CPC).

P. I. C.

São Paulo, 6 de abril de 2025.

M.A. Barbosa de Freitas
RELATOR