



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026877-69.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante PAULO EDUARDO BERENGUEL, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS TERRAS DO BARAO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (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 AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), DOMINGOS DE SIQUEIRA FRASCINO E ROSANA SANTISO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

LÉA DUARTE
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso nº: 1026877-69.2024.8.26.0114
Apelante: Paulo Eduardo Berenguel
Apelado: Associação dos Proprietários Terras do Barão
Foro e vara de origem: Foro de Campinas/3ª Vara Cível

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. TAXA ASSOCIATIVA. LOTEAMENTO FECHADO. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO TRIENAL PARCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação monitória ajuizada por associação de moradores para cobrança de taxas de manutenção de áreas comuns contra proprietário de imóvel em loteamento fechado. O réu, citado, apresentou embargos monitórios alegando nulidade da citação, impropriedade da via eleita, prescrição trienal e inexigibilidade da taxa, sob o argumento de que não se associou à entidade e de que o loteamento não é comprovadamente fechado. Sentença acolheu parcialmente os embargos para reconhecer a prescrição das parcelas anteriores a 16/06/2021, mas condenou o requerido ao pagamento das demais. O réu apelou.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a cobrança da taxa associativa é exigível do réu; e (ii) estabelecer se houve inovação recursal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O proprietário do imóvel situado em loteamento fechado que anuiu expressamente à cobrança de taxa associativa no momento da aquisição do bem está vinculado ao pagamento. Ao assinar o contrato apresentado nos autos, o réu obteve a devida ciência das cláusulas gerais do contrato, no qual havia previsão da taxa associativa. Além disso, restou atestado que os serviços pela parte autora foram devidamente prestados.

4. Em que pese o réu alegar que o estatuto da associação autora com a definição de suas finalidades somente fora criado e depositado no Cartório de Títulos em 2010, é certo que a parte autora comprovou que o seu estatuto foi, na verdade, registrado em 31/01/2002 somente foi atualizado em 2010. Portanto, não procede a alegação do requerido de não ser a obrigação exigível em razão de registro posterior.

5. Não se conhece, em sede recursal, de alegações que configuram inovação recursal, pois a Apelação não pode ser utilizada como substitutivo da contestação. Assim, as teses referentes à localização do imóvel e à forma de cálculo dos juros e correção monetária, não suscitadas oportunamente, estão preclusas, nos termos dos arts. 336, 341 e 342 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso improvido.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 206, § 3º, IV; CPC, arts. 336, 341, 342 e 346, parágrafo único; Lei nº 6.766/79, art. 36-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 882 (REsp nº 1.280.871/SP); TJSP, Apelação Cível nº 1027721-58.2020.8.26.0114, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, j. 18/05/2021; TJSP, Apelação Cível nº 1045826-60.2022.8.26.0002, Rel. Des. Ramon Mateo Júnior, j. 15/05/2023.

Trata-se de ação monitória ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS TERRAS DO BARÃO em face de PAULO EDUARDO BERENGUEL. Em síntese, a parte autora alegou que o réu é proprietário de imóvel (Lote 01, quadra “C”) no loteamento gerido pela autora. Relatou que a associação presta serviços de administração e atendimento aos proprietários, vigilância 24h, jardinagem, limpeza e conservação das áreas comuns e que, o requerido, mesmo tendo assumido a obrigação no momento da aquisição do imóvel (contrato padrão) e se beneficiado com os serviços prestados de forma direta (utilização) e indireta (valorização), deixou de pagar as taxas de manutenção. Requereu, enfim, a condenação do réu ao pagamento do importe de R\$ 13.528,16 (treze mil quinhentos e vinte e oito reais e dezesseis centavos).

A decisão de fls. 175 determinou a citação do requerido para, no prazo de 15 dias, efetuar o pagamento da quantia especificada na petição inicial, hipótese em que ficaria dispensado do pagamento de custas processuais, com honorários advocatícios fixados em 5% sobre o valor da causa, ou, alternativamente, apresentar embargos monitórios.

O réu ofereceu embargos monitórios (fls. 181/192). Alegou, preliminarmente, nulidade da citação e impropriedade da via eleita. No mérito, alegou prescrição trienal da pretensão da autora (art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil) e a inexigibilidade das taxas associativas, afirmando que jamais se associou a requerente e que não reside no local. Ademais, alegou que o loteamento não é comprovadamente fechado e que, portanto, a cobrança de taxa associativa seria indevida.

Foi proferida sentença acolhendo em parte os embargos monitórios apenas para reconhecer a ocorrência de prescrição trienal e afastar a cobrança das parcelas vencidas antes de 16/06/2021, mas acolhendo o pedido inicial de condenação do requerido ao pagamento das parcelas vencidas após tal data (fls. 357/365).

O requerido interpôs Apelação pleiteando a reforma da sentença para que o pedido inicial seja rejeitado e seja afastada a condenação, sob o argumento, em suma, de que não se associou à autora, que não é beneficiário dos serviços prestados e que o seu imóvel está fora dos limites delineados por Decreto Municipal para a atuação da associação (fls. 378/386).

Foi proferido despacho determinando que o recorrente comprovasse o recolhimento em dobro do preparo recursal, pois efetuou o recolhimento de forma insuficiente (fls. 425).

O recorrente apresentou pedido de reconsideração alegando que efetuou o recolhimento de forma correta, com base no valor da condenação (fls. 428/430).

É o relatório.

Acolho o pedido do recorrente e reconsidero a determinação de recolhimento em dobro contida no despacho de fls. 425, pois o preparo recursal foi recolhido corretamente com base no valor atualizado da condenação.

A alegação do recorrente de que o seu imóvel não está abrangido pelo perímetro estabelecido em Decreto Municipal para a atuação da Associação requerente (fls. 382/385) e a sua insurgência contra o cômputo de juros moratórios e correção monetária desde a data do vencimento de cada prestação (fls. 385/386) são matérias de defesa que não foram apresentadas em contestação, como exigem os arts. 336, 341 e 342 do CPC.

Ao requerido não é dado utilizar o recurso de Apelação como substitutivo de contestação para a apresentação de novas matérias de defesa, sendo a ele permitido apenas a alegação de novas matérias que poderiam ser conhecidas de ofício pelo julgador, nos termos dos arts. 342 e 346, parágrafo único, do CPC e de acordo com a jurisprudência:

"Apelação - Consórcio – Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores – Pretensão de restituição dos valores – Revelia da ré – Procedência do pedido – Apelo da parte ré - A ré revel não é dado utilizar o recurso de apelação como substitutivo de contestação, sendo a ela permitida, apenas, a alegação de matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício pelo julgador, o que efetivamente não é o caso dos autos – Sentença Mantida – Apelo Desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1045826-60.2022.8.26.0002; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 15/05/2023)

"Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. indenização por danos morais – Sentença de parcial procedência declarando a inexigibilidade do débito e condenando a instituição ré ao pagamento de indenização por danos morais em R\$ 2.000,00 – Apelo de ambos os litigantes – A instituição financeira ré revel não é dado utilizar o recurso de apelação como substitutivo de contestação, sendo a ela permitida, apenas, a alegação de matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício pelo julgador, o que efetivamente não é o caso dos autos - Indenização por danos morais fixada em sentença em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) que comporta majoração para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cumprindo dessa forma com sua função penalizante, mostrando-se adequada, sem incidir no enriquecimento sem causa do autor – Honorários advocatícios que devem ser fixados observado o disposto no artigo 85, § 2º do CPC, no percentual de 20% sobre o valor da condenação. Apelo da autora Parcialmente Provido – Desprovido o apelo da instituição ré."(TJSP; Apelação Cível 1077518-77.2022.8.26.0002; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2023; Data de Registro: 24/05/2023)

"Recurso inominado – Recorrentes revéis – Razões do recurso que trazem alegações atinentes a matérias que não foram deduzidas em contestação, momento oportuno para apresentação de toda a defesa do réu (art. 336 do CPC), e que não se enquadram no rol do art. 342 do CPC – Fato que configura inovação recursal, conforme precedentes do STJ e do TJSP – Recurso não conhecido." (TJSP; Recurso Inominado Cível 1044657-72.2021.8.26.0002; Relator (a): Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda; Órgão Julgador: 4ª Turma Recursal Cível - Santo Amaro; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 25/05/2023; Data de Registro: 25/05/2023)

"Declaratória de inexigibilidade de dívida cumulada com indenização por dano moral – Réu revel – Validade da citação do banco em qualquer de suas agências – Recebimento da carta por pessoa perfeitamente identificada e sem qualquer ressalva – Teoria da Aparência – Precedentes - Limitação das matérias cognoscíveis em grau de recurso, em função da revelia – Análise restrita às questões essencialmente de direito e àquelas sob as quais não se forma preclusão, vedada a apreciação de matérias que envolvam situações que deveriam ter sido deduzidas em sede de

contestação – Débito inexigível – Inscrição do nome do consumidor nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito – Dano moral in re ipsa – Indenização arbitrada com razoabilidade, não comportando redução – R. sentença mantida por seus próprios fundamentos – Recurso não provido."

(TJSP; Recurso Inominado Cível 1003453-17.2022.8.26.0001; Relator (a): Marcelo Tsuno; Órgão Julgador: 2ª Turma Cível; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 24/02/2023; Data de Registro: 24/02/2023)

Assim, deixo de conhecer a alegação do recorrente de que o seu imóvel não está abrangido pelo perímetro estabelecido em Decreto Municipal para a atuação da Associação requerente (fls. 382/385) e a sua insurgência contra o cômputo de juros moratórios e correção monetária desde a data do vencimento de cada prestação (fls. 385/386), porque tratam-se de inovação recursal, isto é, de matérias que não foram alegadas em contestação e que, por isto, não podem ser apresentadas em recurso, em razão da ocorrência de preclusão, nos termos dos arts. 336, 341 e 342 do CPC.

Os demais argumentos apresentados pelo recorrente no seu recurso já foram devidamente analisados e rejeitados pela sentença, que deve ser integralmente ratificada, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP, por não haver nenhum fundamento de fato ou de direito novo relevante a ser apreciado:

"A ação é parcialmente procedente.

No mérito, conforme se depreende dos autos, nota-se que o réu é proprietário de uma unidade no loteamento Residencial Terras do Barão, conforme atesta o contrato de aquisição de imóvel de fls. 158/172, e até a presente data não vem honrando com o pagamento das taxas destinadas à manutenção das áreas comuns, a cujo pagamento anuiu quando da aquisição do imóvel no momento da assinatura do referido documento.

Frisa-se que, ao assinar o contrato de fls. 158/172, o réu obteve a devida ciência das cláusulas gerais do contrato, no qual havia previsão da taxa associativa.

Contudo, o requerido, em sede de embargos, alegou não ser possível tal cobrança, visto não ser associado.

A respeito do assunto, cumpre salientar o que dispõe o art. 36-A, da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.465/2017, segundo o qual:

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

Nota-se que o legislador reconhece a atividade de administração sem fins lucrativos realizada por associações de moradores em prol dos titulares/moradores de imóveis de loteamentos, como no caso dos autos, e estabelece a sujeição destes a elas, nos termos de seus atos constitutivos, inclusive no que diz respeito à obrigação de custear, na proporção de sua cota, as despesas oriundas de tais atividades.

No mesmo sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

Ação monitória Taxa Associativa Loteamento fechado Sentença de parcial procedência Insurgência do requerido Contrarrazões com pleito de não conhecimento do recurso Fundamentação suficiente para atender ao requisito do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil Inépcia da inicial Da narrativa dos

fatos é possível depreender os pedidos Preliminar afastada Pedido de nulidade ante a arguição de julgamento "extra petita" Afastamento Magistrado que se ateve à análise aos pedidos formulados na lide Direito fundamental à liberdade de associação se sobrepõe ao princípio da vedação ao enriquecimento ilícito Tese firmada pelo rito repetitivo previsto no artigo 1.036 do Código de Processo Civil (artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973) Cobrança pode recair sobre proprietário de imóvel que anuiu com a instituição do encargo no ato da aquisição do imóvel Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP;Apelação Cível 1027721-58.2020.8.26.0114; Relator (a): MarciaDalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado;Foro de Campinas -1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021;Data de Registro: 18/05/2021).

Ademais, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou a tese nº 882, por meio do julgamento de recursos repetitivos à luz do art. 1.036 do Código de Processo Civil, in verbis "taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Neste sentido é o entendimento do C. STJ:

"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" (Recurso Especial nº 1280871/SP relatado pelos Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Buzzi à Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça em 11/03/2015).

Em que pesem as alegações do réu em sede de embargos, este anuiu com sua associação à "Associação dos Proprietários de Terras do Barão" e, em consequência, assumiu a obrigação de pagamento da taxa associativa ao assinar o contrato de fls. 158/172, conforme atestado pelas cláusulas 9.1 e 9.3 do contrato.

Ademais, apesar do autor alegar que não reside no loteamento e que não usufrui da propriedade, não foi colecionada aos autos quaisquer provas que comprovassem tal alegação.

A cobrança está sendo feita regularmente, em conformidade com a lei, com o Estatuto Social (fls. 86/101) e com as deliberações tomadas nas Assembleias da autora (fls. 14/32). E não só. O réu não comprovou o pagamento dos débitos que lhes estão sendo cobrados, ônus que lhe incumbia (art. 373, II, do CPC), o que confirma que se encontra inadimplente. Nesse sentido:

AÇÃO MONITÓRIA LOTEAMENTO. TAXA ASSOCIATIVA. Ação monitória movida por associação de moradores em face de proprietários a ela não associados, pretendendo a cobrança de taxas associativas vencidas e não pagas. REsp 1280871/SP que, em regime de que "As taxas de manutenção criadas por associações de morados não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Conclusão que não afasta a possibilidade de a associação ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício do proprietário, em pleito fundamentado no enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), conforme ressalvada Min. MARIA ISABELA GALLOTTI em seu voto no caso. Serviços prestados, sem oposição, que beneficiam o proprietário, direta e indiretamente, e demandam, necessariamente, dispêndio financeiro que pode ser cobrado. Obrigação derivada da vedação ao enriquecimento sem causa. Necessidade de comprovação da efetiva prestação de serviços e dos seus valores que afasta a necessária existência de prova escrita da dívida. Ação monitória improcedente.

Precedentes. Recurso provido. (TJSP; ApelaçãoCível1061443-36.2017.8.26.0002; Relator (a): Mary Grum; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II Santo Amaro 8ª Vara Cível, Data do Julgamento 17/06/2019; Data de Registro: 17/06/2019).

Acrescenta-se que a alegação do requerido de que as taxas não seriam devidas devido ao loteamento não ser fechado não merece ser acolhida.

O artigo 1º, do decreto editado pela Municipalidade, que aprovou o Loteamento (Decreto-Lei 13.781/2001), com fundamento na Lei 8.736/1996, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Não obstante, a obrigatoriedade de contribuição do requerido não se vincula a existência de controle de acesso, como já reconhecido pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

PROCESSO REDISTRIBUÍDO EM CUMPRIMENTO À RESOLUÇÃO 737/2016 E À PORTARIA 1/2016 - COBRANÇA - PRELIMINAR DE DESERÇÃO AFASTADA - LOTEAMENTO FECHADO - CONTRIBUIÇÕES MENSIS À ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - EQUIPARAÇÃO DO LOTEAMENTO, AINDA QUE ABERTO, ACONDOMÍNIO ("CONDOMÍNIO INFORMAL") - Decisão recente doc. STJ em sede de recursos repetitivos (tema 882-REsp 1.280.871/SP), em que prestigiada a liberdade de associação em detrimento do enriquecimento sem causa imputado ao devedor. Hipótese dos autos, contudo, em que a associação já estava constituída seis anos antes da compra do imóvel pelo apelante. Anuência tácita com a cobrança da "taxa" de manutenção. Prestígio da boa-fé. Exceção que é expressamente prevista no julgado do c. STJ. Cobrança que, portanto, é legítima e pertinente. Sentença de parcial procedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP - Ap 1005919-31.2013.8.26.0152 - Cotia - 28ª C.Ext. DPriv. - Rel. Teixeira Leite - DJe 29.03.2017)

Ainda que a obrigatoriedade de contribuição do requerido de fato se vinculasse à existência de controle de acesso, restou comprovado que Terras do Barão é um loteamento fechado (fls 114/146).

Além disso, restou atestado que os serviços pela parte autora foram devidamente prestados (fls 107/113).

Por fim, em que pese o réu alegar que o estatuto da associação autora com a definição de suas finalidades somente fora criado e depositado no Cartório de Títulos em 2010, é certo que a parte autora ratificou que o seu estatuto foi, na verdade, registrado em 31/01/2002 (fls. 60/85) e atualizado em 2010.

Portanto, não procede a alegação do requerido de não ser a obrigação exigível em razão de registro posterior.

Assim, sob pena de se enriquecer ilicitamente, o que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, entendo que o autor se beneficiou dos serviços prestados de forma direta (utilização) e indireta (valorização do imóvel) e, portanto, deve quitar com as prestações referentes aos serviços que foram devidamente prestados.

Dessa forma, o réu tem o dever de pagar à autora os valores das taxas de manutenção a partir de 16/06/2021. Excluindo-se da planilha de cálculo (fls. 35/43) os valores anteriores a esta data, sendo que o valor total do montante devido será calculado em fase de liquidação.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial e REJEITO em parte os embargos monitórios, com o fim de condenar o réu ao pagamento das prestações vencidas na planilha de fls. 35/43, além das prestações vencidas após a propositura da presente ação (art. 323 do Código de Processo Civil), cujos valores serão fixados em sede de liquidação de sentença, com correção monetária, partir da data do vencimento, pelo índice da Tabela Prática do TJSP conforme estabelecido no art. 389, parágrafo único do CC, e com juros de mora a partir da citação, pelo índice de 1% ao mês até 29/08/2024 e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata, ressalvada a prescrição trienal acima reconhecida."

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

Pela sucumbência recursal, arcará o recorrente com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que majoro para 15% do valor atualizado da causa, de acordo com os critérios do art. 85, §2º e 11, do CPC/2015.

A oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

LÉA DUARTE
Relatora