



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020877-78.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE SETOR ALFA, é apelado MARCOS JACOMETTI.

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, 7 de abril de 2025.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº. 1020877-78.2023.8.26.0602

Apelante: Associação Jardim Golden Park Residence – Setor Alpha

Apelado: Marcos Jacometti

Ação: Procedimento Comum Cível

Origem: Foro de Sorocaba (2ª Vara Cível)

Juiz (a) de 1ª instância: Vinícius Garcia Ferraz

Voto nº 3315

APELAÇÃO – ASSOCIAÇÃO – Taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário – Tema 492 do C. STF – Autor que comprovou ter rompido seu vínculo com a associação anteriormente ao advento da Lei nº 13.465/2017 – Ausência de comprovação, por parte da ré, de adesão do autor ao ato constitutivo da associação – Realização do pagamento de taxas que não pode ser interpretada como adesão tácita – Requisitos estabelecidos na tese de julgamento do C. STF que não foram cumpridos no caso concreto – Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO, com majoração dos honorários, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 300/307, cujo relatório se adota, por meio da qual foram julgados procedentes os pedidos formulados na inicial para “*declarar a inexistência de relação*”

jurídica entre as partes, a inexigibilidade de eventual débito relativo a taxas associativas vencidas e não pagas após 12/7/2016, data de recebimento da notificação de fls. 49, e para determinar que a ré se abstenha de efetuar qualquer cobrança, judicial ou extrajudicial, a título de taxa de associação”.

Além disso, foi a ré condenada ao pagamento de custas processuais e honorários, estes fixados em R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC.

A ré, ora apelante, busca a reforma do r. *decisum* monocrático, sustentando que: (a) o estatuto se encontra devidamente registrado junto ao cartório de registro de imóveis, e o C. STF, no julgamento do Tema 492, não impôs qualquer obrigação de averbação do documento na matrícula mãe do empreendimento; (b) mesmo após o pedido de desligamento, ocorrido em 2016, o autor permaneceu realizando o pagamento da taxa de manutenção; (c) a ré respondeu prontamente à notificação de desligamento, explicando os motivos pelos quais não poderia ser conferida a isenção de pagamento da taxa de manutenção, ainda que o autor se excluísse dos quadros associativos; (d) o comportamento autoral indica anuência à cobrança da taxa de manutenção; (e) o autor usufrui dos benefícios oferecidos pela associação; (f) com o advento da Lei nº 13.146/2017, deixou de estar em discussão se o morador é ou não associado ou se anuiu ou não com a cobrança da contribuição, mas se os serviços são efetivamente colocados à disposição do morador; (g) o

loteamento é cercado, com entradas e saídas monitoradas através da portaria que controla o acesso dos proprietários e visitantes e mantém a segurança e vigilância do local através de rondas diárias.

Tempestiva e preparada a apelação, vieram aos autos as contrarrazões, apresentadas extemporaneamente (fls. 337/341).

É a síntese do necessário.

Afasto a tese de tempestividade das contrarrazões. O ato ordinatório de fls. 326 foi publicado, conforme certidão de fls. 327, no nome da advogada que primeiro foi constituída nos autos (fls. 13), considerando que o substabelecimento de fls. 57 foi dado com reserva de poderes.

Assim, diante da ausência de pedido específico para que a intimação ocorra no nome de um ou outro procurador, é válida a intimação que ocorra no nome de qualquer um dos advogados regularmente constituídos.

Portanto, constatada a intempestividade das contrarrazões, seu conteúdo não será considerado para fins de julgamento do presente recurso.

O autor ajuizou a presente ação a fim de obter a declaração de inexistência de relação jurídica entre as partes, bem como de inexigibilidade dos débitos decorrentes de taxa de manutenção e conservação de loteamentos.

Narra que desde 11 de junho de 2010 é proprietário de imóvel localizado em loteamento em tese administrado pela ré, e que em 04 de julho de 2016 enviou notificação de seu desligamento do quadro de associados.

Contudo, segundo alega, a ré permanece promovendo cobranças de taxa de manutenção e conservação.

Sobreveio sentença para julgar procedentes os pedidos formulados na inicial, segundo o entendimento de que não restou comprovada, nos autos: (a) a averbação do estatuto da associação perante a matrícula mãe do loteamento; (b) a requerida não comprovou a efetiva adesão do requerente ao seu estatuto, especialmente porque o autor notificou sua desassociação em momento anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.465/17.

Pois bem.

A solução da lide perpassa pela análise da tese firmada no Tema 492 pelo C. Supremo Tribunal Federal:

“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, Rel. Min. Dias Toffoli, j. em 18.12.2020).

A tese de julgamento acima transcrita evidencia que a constitucionalidade da cobrança de taxa de manutenção e conservação de proprietário, titular de direitos ou morador não associado tem como marco temporal o advento da Lei nº 13.465/2017.

Contudo, mesmo com a entrada em vigor da lei em referência, a cobrança da taxa fica condicionada ao atendimento dos pressupostos estabelecidos acima, aplicáveis, alternativamente, a duas situações: (a) morador que já possuía lote na região ou (b) novo adquirente.

Portanto: (a) se o morador **já possuía lote**, há de ser comprovada a sua adesão ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis; (b) se se tratar de **novo adquirente**, o ato constitutivo da obrigação deve estar registrado no competente Registro de Imóveis.

Voltando os olhos para o caso dos autos, percebe-se ser incontroverso o enquadramento do autor na primeira situação: o contrato de compra e venda de fls. 14/47 dá

conta de que a aquisição do imóvel se deu em 2010 – anos antes da promulgação da lei em referência, portanto - .

Assim, resta analisar se houve a devida adesão, por parte do autor, ao ato constitutivo da associação.

A resposta é negativa.

O autor, conforme revela o documento de fls. 49, encaminhou notificação à ré, datada de 04 de julho de 2016 (ou seja, anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017), acerca de seu desligamento dos quadros da associação.

Considerando, aliás, o disposto no inciso XX, art. 5º, da CRFB, segundo o qual “*ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado*”, não há dúvidas de que, havendo a citada comunicação, está configurada a desconstituição da relação até então existente entre as partes.

Sendo certo, então, que o autor passou à situação de não-associado em momento anterior à lei em referência, verifica-se, na hipótese, a subsunção da situação narrada à primeira parte do Tema nº 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***”.

Sendo assim, está verificada a inconstitucionalidade da cobrança do período havido entre 04 de julho de 2016 e 12 de julho de 2017 – data da entrada em vigor

da Lei nº 13.465/2017 –.

Quanto ao período posterior à Lei nº 13.465/2017, tem-se que, quando da entrada em vigor do referido ato legal, o autor já estava com posse pré-estabelecida, mas sem adesão ao ato constitutivo da sociedade, tendo em vista ter deixado a associação no ano anterior.

Ou seja, também neste segundo momento, há, com base na tese de julgamento do Tema nº 492 do STF, vedação à cobrança da taxa, por se tratar de morador que já era possuidor do lote sem a necessária adesão ao ato constitutivo.

A situação daquele que se retira do quadro de associados, aliás, foi especificamente observada pelo Exmo. Min Relator do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, no seguinte sentido: *“Não vislumbro (...) como se possa impor, a integrante de loteamento, obrigação da qual se desincumbiu quando da manifestação negativa de sua vontade, seja para sua retirada da associação (se já a tenha integrado), seja para seu não ingresso (se dela nunca participou). Seria, entendo, direta afronta a direito constitucional de liberdade”* (grifei).

Anoto que, a propósito, o fato de o autor seguir realizando o pagamento da taxa não pode ser encarado como uma adesão tácita. A ré, quando respondeu à notificação de retirada do autor dos quadros de associados, expressamente consignou que permanecia inalterada a obrigação de pagamento da taxa. Ou seja, o autor apenas cumpriu o encargo que a

associação lhe impôs e, adiante, judicializou a questão, não havendo que se falar em adesão tácita.

Sobre o tema, especificamente relativo à adesão, o C. STF, naquele mesmo julgado, afirmou que as “associações, antes do advento da Lei nº 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados” (grifei).

Nesse ponto, oportuno colacionar precedentes desse E. TJSP:

“APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA – TAXA DE CONSERVAÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO – INEXISTÊNCIA DE PROVA DE ASSOCIAÇÃO DA RÉ À AUTORA – INVIÁVEL FALAR-SE DE ANUÊNCIA TÁCITA, PELO FATO DE O RÉU TER EFETUADO O PAGAMENTO DE TAXAS ANTERIORES - INEXISTÊNCIA DE ADESÃO FORMAL À ASSOCIAÇÃO AUTORA – DÍVIDA INEXISTENTE – TEMA Nº 492, DO C.STF. E PRECEDENTES DO C.STJ. – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1011590-59.2021.8.26.0506; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025) (grifei)

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA, CUMULADA COM PEDIDO COMINATÓRIO. Associação de moradores em loteamento. Taxas associativas. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (REsp. nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula, ou adesão à associação, conforme tese sedimentada pelo Excelso Pretório no julgamento do tema nº 492, quando do julgamento do RE nº 695.911/SP. Hipótese dos autos em que o lote de terreno foi adquirido pela autora antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, sem que tenha havido filiação formal à associação requerida **Inviável falar de anuência tácita, pelo fato de a autora ter efetuado o pagamento de taxas anteriores.** Inexistência de adesão formal à associação. Precedentes. Impossibilidade de cobrança da taxa de manutenção. Possibilidade, contudo, de cobrança de taxa pelo fornecimento de água, mesmo em face dos proprietários não associados. Serviço prestado em caráter privado pela*

associação requerida, a partir de contrato de comodato firmado com a Municipalidade de Mairiporã. Impossibilidade de fixação da taxa com base nos padrões utilizados pela Sabesp. Custos que devem ser rateados entre os proprietários, de forma igualitária. Eventual abusividade do valor da taxa, fixado em assembleia geral extraordinária, que deverá ser discutida em ação própria. Impossibilidade de eventual corte no fornecimento de água, por se tratar de serviço essencial, devendo a associação requerida lançar mão de outras medidas para compelir a autora ao pagamento das taxas de fornecimento de água que estiverem em atraso. Sentença reformada. Ação julgada parcialmente procedente. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1002722-14.2021.8.26.0338; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024) (grifei)

Assim, resta afastada a tese, aventada em apelação, de que teria havido adesão tácita por parte do autor.

Sintetizando, portanto: a cobrança entre 04 de julho de 2016 e 12 de julho de 2017 é inconstitucional em virtude da primeira parte da tese de julgamento transcrito, e a

cobrança de 12 de julho de 2017 em diante é inconstitucional por ausência de adesão do autor aos atos constitutivos da associação, na forma do item “i” da parte final da tese de julgamento.

A cobrança anterior a 04 de julho de 2016, apenas para que se esclareça, não está incluída no objeto da presente ação. O pedido formulado na inicial reside especificamente na *“inexigibilidade da cobrança de taxas de manutenção”*, o que abarca prestações em aberto e prestações futuras. Ainda, contudo, que se tratasse de uma ação de ressarcimento, as parcelas anteriores a 2018 estariam prejudicadas pela prescrição quinquenal.

De mais a mais, o d. magistrado sentenciante também consignou que, *“examinando o compromisso de compra e venda do lote (fls. 18/47), nota-se que o contrato foi firmado entre o autor e a construtora, sem a participação da associação ré, tampouco menção a ela ou ao seu estatuto no respectivo instrumento”*.

Ou seja, ainda que a constituição da sociedade tenha precedido a aquisição do imóvel, é certo que ela [a sociedade] é estranha à relação jurídica de compra e venda que ensejou a aquisição do imóvel por parte do autor.

Portanto, tampouco cabe alegar eventual ciência e anuência à cobrança derivada do instrumento contratual de compra e venda firmado pelo autor.

Seja como for, mostra-se indevida a cobrança de taxa de manutenção e conservação do loteamento, nos termos da fundamentação acima, razão pela qual merece ser mantida a r. sentença proferida na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso interposto, majorando-se os honorários advocatícios para R\$ 2.000,00, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator