



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007139-64.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FLORADAS DO PARATEY, é apelado ROGÉRIO CAPOBIANCO OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1007139-64.2024.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos (3ª Vara Cível)

Apelante: Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratey

Apelado: Rogério Capobianco Oliveira

Juíza sentenciante: Naira Blanco Machado

Voto nº 36.907

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOTEAMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PROCEDÊNCIA. RECONVENÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença que reconheceu a procedência da ação principal e a improcedência da lide secundária. Irresignação da ré-reconvinte. 2. A questão em discussão consiste em (i) aferir se as condições da ação estão preenchidas; (ii) constatar se o autor pode defender a pretensão de não ser impedido de acessar o portão de morador do residencial; (iii) determinar se taxas associativas são devidas. 3. As alegações do autor são respaldadas por documentos e pelo art. 5º, XXXV da Constituição Federal, que garante a apreciação judicial de lesão ou ameaça a direito. 4. O autor detém legitimidade e interesse para propor a presente demanda e o fato de os tags por ele utilizados não terem sido inutilizados pela ré, isoladamente, não justifica a extinção da ação principal sem julgamento de mérito ou o decreto de improcedência da demanda. 5. Inexigibilidade das taxas associativas reconhecida por esta C. Câmara no julgamento da Apelação Cível nº 4007557-34.2013.8.26.0577. Pretensão reconvenicional obstada pela coisa julgada formada em ação anterior. 6. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 362/365, de relatório adotado, *julgou procedente* ação movida por **Rogério Capobianco**

Oliveira em face de **Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratey**, determinando que a ré autorize o acesso do autor ao condomínio, pela via de morador, com restabelecimento de *tags*, sob pena de imposição da multa já fixada, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa. Outrossim, ***julgou improcedente*** a reconvenção, condenando a ré-reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atribuído à lide secundária.

Recorre a ré-reconvinte, sustentando, em síntese, que sentença é contrária à prova dos autos. Nega ter impedido o autor de acessar o portão de morador do residencial. Observa que o *tag* é um equipamento fornecido pela associação para que os moradores instalem em seus veículos e não precisem se identificar toda vez que acessarem ao residencial do qual fazem parte, liberando-se a cancela automaticamente por aproximação. Informa que o autor detém dois *tags* em perfeito funcionamento desde o dia em que os adquiriu. Assevera que a presente demanda foi ajuizada com base em simples suposições. Afirma que o autor deve ser compelido a suportar as taxas associativas, independentemente de adesão ou anuência expressa, pretensão não obstada pela coisa julgada formada em ação anterior, conforme o decidido pelo STF no julgamento do Tema 492 e o advento da Lei nº 13.465/17 (fls. 373/383).

Contrarrazões a fls. 389/394.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

Na inicial, o autor alega o seguinte:

“O Representante da Requerida tem o costume de gerar dificuldade aos moradores que conseguem o direito perante à Justiça de não ter que pagar a taxa de manutenção e, para criar imbróglis para essas pessoas, o mesmo cancela os TAGS de seus veículos para que eles não consigam entrar nas dependências do condomínio como moradores.

Tal atitude gera um desconforto para esses moradores e os mesmos têm que ficar na fila de visitantes tendo que identificar-se para poder entrar, a título de represália.

Já fez isso com outros moradores, entretanto, teve sua tese vencida perante o Judiciário, sendo obrigado a devolver o acesso àqueles que haviam sido proibidos de entrar com seus veículos pelo portão dos MORADORES.

Insta consignar Excelência, que os TAGS são comprados pelos moradores que apenas o utilizam para adentrar ao Condomínio, que é o caso do Requerente.

(...)

Conforme Vossa Excelência pode verificar nos Docs. de 4 a 9 em anexo, a Requerida tenta impedir a entrada dos moradores pelo portão de acesso que eles têm direito, querendo de forma desleal impedir a entrada de moradores expondo-os à situação vexatória”.

As alegações da inicial são respaldadas pelos documentos que a instruem e o artigo 5º, XXXV da Constituição Federal é expresso ao dispor que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

Logo, o autor detém legitimidade e interesse para propor a presente demanda, e o fato de os *tags* por ele utilizados não terem sido inutilizados pela ré, isoladamente, não justifica a extinção da ação principal sem julgamento de mérito ou o decreto de improcedência da demanda.

Quanto à reconvenção, a tese de que o reconvindo deve suportar as taxas associativas, independentemente de adesão ou anuência expressa, foi recentemente repelida por esta C. Câmara, a despeito do decidido pelo STF no julgamento do Tema 492 e do advento da Lei nº 13.465/17, conforme o v. acórdão reproduzido a fls. 19/27, assim ementado:

“Loteamento. Taxa de contribuição

associativa. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Réus que não se associaram expressamente à autora. Liberdade de associação. Não associado que não é obrigado ao pagamento das taxas de manutenção do loteamento. Pagamento de algumas mensalidades que não implica em associação tácita. Necessidade de manifestação expressa. Aplicação da tese consolidada pelo STJ em sede de recurso repetitivo: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp nº 1.439.163/SP e 1.280.871/SP). Incidência da tese aprovada pelo STF em sede de repercussão geral (Tema 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, aderiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradores de imóveis ou ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis" (RE nº 695911/SP). Natureza jurídica do loteamento e da associação autora não alteradas automaticamente pela Lei nº 13.465/17. Litigância de má-fé por parte da apelante não caracterizada. Recurso desprovido" (Apelação Cível nº 4007557-34.2013.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 16/01/2024).

Assim sendo, a pretensão de compelir o reconvindo a suportar taxas associativas esbarra na coisa julgada

formada no processo nº 4007557-34.2013.8.26.0577, tendo o v. acórdão reproduzido a fls. 19/27 transitado em julgado em 28/02/2024 (fl. 28).

Por derradeiro, confira-se recente precedente desta C. Câmara envolvendo a ré-reconvinte:

“Apelação. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização. Associação de moradores de loteamento impediu acesso dos autores que não são associados de utilizar o portão destinado aos moradores. Autores compelidos a utilizar o portão de acesso de visitantes, mediante apresentação de documento de identificação. Imposição de exigências mais rígidas de acesso aos autores pelo fato de eles terem optado em não integrar os quadros associativos da requerida configura abusividade, violando de modo indireto a liberdade de associação e o direito de livre acesso ao residencial pela parte autora. Dano moral configurado. Indenização reduzida para R\$ 5.000,00 para cada um dos autores. Pedido reconvencional de cobrança das taxas vencidas. Inadmissibilidade. Ação de cobrança anterior em que se reconheceu a ausência de relação jurídica apta a justificar a cobrança transitada em julgado, não sendo admissível a rediscussão da matéria, sob pena de violação à coisa julgada. Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1000068-56.2022.8.26.0617, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 19/11/2024).

Destarte, preserva-se integralmente a r. sentença, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atribuído a ambas as causas, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 11 do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao
recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator