

Registro: 2025.0000349282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1001343-92.2021.8.26.0514/50001, da Comarca de Itupeva, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS EM GRAN VILLE SÃO VENANCIO, é agravado GOMES MACHADO - ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 8 de abril de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 69402

Agravo Interno Cível Nº: 1001343-92.2021.8.26.0514/50001

COMARCA: Itupeva

Agravante: Associação dos Proprietários Em Gran Ville São Venancio

Agravado: Gomes Machado - Administração de Bens Ltda

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 492 DO E. STF. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Extraordinário, que versa sobre a possibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores de loteamento de proprietário de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de repercussão geral ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 492, o E. STF assim decidiu: “*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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis*”.

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da legalidade da cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Associação dos Proprietários Em Gran Ville São Venancio contra decisão que, em demanda de cobrança de rateio de taxas associativas, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Extraordinário**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Supremo Tribunal Federal no Agravo de Instrumento nº 745.831/SP, convertido no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP. Alega que a decisão combatida não considerou a ressalva do tema 492 do STF. Pontua que, diferente do caso tratado no RE nº 695911/SP, o agravado tinha ciência da existência da Associação agravante, conforme estipulado no contrato de compra e venda. Assinala que, embora a obrigação não tenha sido registrada no Cartório de Imóveis, ela estava expressa no referido contrato, o que garante a vinculação do adquirente ao cumprimento da obrigação, em respeito, inclusive, à sua liberdade de associação

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Supremo Tribunal Federal sob a sistemática da repercussão geral não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o AgReg na Rcl nº 47.785/BA, Rel. Min. **Edson Fachin**, Segunda Turma, DJe de 5.11.2021, e o AgReg na Rcl nº 41.511/SP, Rel. Min. **Luiz Fux** (Presidente), Tribunal Pleno, DJe de 9.2.2022.

E este não é o caso dos autos.

Com efeito, o E. Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP (tema 492), sob a sistemática da repercussão geral, manifestou-se definitivamente no sentido de que *“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”*. Confira-se a fls. 395/396.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 254/261) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir que não há exigibilidade das cobranças de taxas de manutenção feitas por associação de moradores a proprietário não associado e que não está obrigado a se associar por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

ato registrado no competente Registro de Imóveis.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Nestes termos, não se vislumbra nenhum documento capaz de demonstrar que a apelada seja associada ou tenha anuído com a cobrança dos serviços que lhes são colocados à disposição, de modo que não pode ser cobrada por tal dívida, sob pena de violação ao direito de livre associação, garantido constitucionalmente.*” (fls. 258, g.n.).

A decisão agravada, nestes termos, apenas aplicou a sistemática da repercussão geral, com fundamento no art. 1.030, I, “a” e “b”, do CPC.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado