

Registro: 2025.0000354932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 0022659-48.2010.8.26.0003/50000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL APAPS, são agravados MOSZE GITELMAN e HILDA REGINA GITELMAN.

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, 9 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: 69420

Agravo Interno Cível Nº: 0022659-48.2010.8.26.0003/50000

COMARCA: São Paulo

Agravante: Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol Apaps

Agravados: Mosze Gitelman e Hilda Regina Gitelman

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVOS INTERNOS EM RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. DECISÕES EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 492 DO E. STF. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravos Internos contra decisões que negaram seguimento a Recursos Especial e 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

4. 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*”.

5. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime da repercussão geral, ao decidir a matéria da legalidade da cobrança da taxa associativa, em razão das peculiaridades do caso concreto.

6. Agravos que não trouxeram elementos aptos à reforma da decisão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

IV. DISPOSITIVO

7. Agravos Internos a que se nega provimento.

Trata-se de Agravo Interno Cível interposto por Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol Apaps contra decisão que, em demanda de cobrança de rateio de taxas associativas, **NEGOU SEGUIMENTO aos Recursos Especial e 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, nas razões dos Agravos Internos em Recurso Especial e em Recurso Extraordinário que a decisão padece de omissão a respeito da negativa de prestação jurisdicional com relação à análise do pedido de prazo para juntada da matrícula-mãe e quanto ao teor da Lei Municipal de Mairinque nº 3.836/2021. Aduz o cumprimento dos requisitos previstos no tema 492 para a validação da cobrança. Aponta a existência de contrato padrão registrado no competente CRI, anteriormente à aquisição do lote, e a existência da Lei Municipal de Mairinque, criada em 20/04/2021, que prevê a inclusão da Lei Municipal nº 3.323/2025, regulamentando o fechamento do loteamento e a obrigatoriedade de todos os proprietários de lote ao pagamento do rateio das despesas de conservação e manutenção.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018, 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.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Cabe esclarecer, antes de avançar na análise do presente reclamo, que o E. Superior Tribunal de Justiça passou a adotar a tese firmada sob a sistemática da repercussão geral no E. Supremo Tribunal Federal (tema 492) no julgamento de recursos especiais ante a modificação parcial do entendimento estabelecido no julgamento do tema repetitivo 882.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Nesse sentido: AgInt no REsp 1912500/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 22.9.2023; AgInt no REsp 2059383/SP, Rel. Min. **Moura, Ribeiro** Terceira Turma, DJe de 23.8.2023; AgInt no REsp 1976565/PR, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 16.8.2023; AgInt no REsp 1967124/DF, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 23.3.2023; REsp 2014847/SP, Rel. Min. **Nancy Andrichi**, Terceira Turma, DJe de 9.2.2023; REsp 2066771/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 1.12.2023; REsp 1894710/SP, Rel. Min. **Humberto Martins**, DJe de 20.11.2023; REsp 2046983/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 30.10.2023; e REsp 1991505/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 3.5.2022.

Esclarecido este ponto, registro que 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. 747/749.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Neste contexto, os Vv. Acórdãos recorridos (fls. 662/668, 685/691 e 697/701) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluírem 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 ato registrado no competente Registro de Imóveis.

Confira-se trecho do V. Acórdão: *“Já aos não filiados expressamente, é legítima a cobrança após a edição de lei municipal deliberativa ou do advento da Lei n° 13.465/17 e desde que o morador tenha aderido à associação ou providenciado o registro do ato constitutivo da obrigação perante a Serventia Extrajudicial Imobiliária respectiva, a presumir o conhecimento do novo proprietário à entidade que ali estava instalada. No cado dos autos a autora intentou cobrar dos réus, proprietários de lote desde 1.981, despesas associativas que reputou devidas a contar de setembro de 2000. Entretanto, os réus não aderiram à entidade e não se logrou localizar qualquer inclusão sobre a associação de moradores e a cobrança das contribuições mensais na matrícula do imóvel adquirido ou em qualquer outro ato registrado perante a Serventia Imobiliária, como determinou a decisão proferida pelo Pretório excelso. (...) Portanto, a cobrança das taxas associativas dos réus efetivamente não se sustentou e a incidência de ambas as teses sedimentadas referidas implicam na improcedência do pedido.”* (fls. 667/668).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

De resto, as razões do recurso envolvendo a omissão buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido: “*Quanto à fundamentação relativa à negativa de prestação jurisdicional, do agravo igualmente não se pode conhecer, por ficar prejudicado. Isso porque a referida inadmissão é relativa ao exame de elementos sobre a correta aplicação do precedente firmado, notadamente sobre a compatibilidade de rito, cuja pretensão recursal de reforma não pode ser apreciada.*” (AREsp nº 2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022, g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp nº 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp nº 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp nº 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp nº 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado