



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359152

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018591-71.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante SALSUL - SOCIEDADE AMIGOS DO LAGO SUL, são apelados JACIEL ALVES FERREIRA e BETI ALVES FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1018591-71.2023.8.26.0071

Comarca: Bauru (6ª Vara Cível)

Apelante: Salsul - Sociedade Amigos do Lago Sul

Apelada: Jaciel Alves Ferreira e outra

Juiz: André Luís Bicalho Buchignani

Voto n. 37.309

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Cobrança de taxas associativas. Pedido julgado procedente.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança proposta por Associação de Proprietários para recebimento de taxas associativas devidas entre 15 de fevereiro de 2021 e 15 de junho de 2023, além das que se vencerem no curso da ação. Sentença de primeira instância julgou improcedente o pedido, condenando a requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado sem produção de novas provas; (ii) possibilidade de cobrança de taxas associativas de proprietários não associados, considerando a adesão a cláusulas e regulamentos do loteamento.

III. Razões de Decidir

3. A prova documental é suficiente para demonstrar a vinculação à Associação e a obrigação de contribuir com os rateios, não havendo cerceamento de defesa.

4. A adesão a acordos anteriores de confissão de dívida demonstra manifestação inequívoca de vontade de adesão à Associação, vinculando os requeridos ao Estatuto Social e suas alterações.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso de apelação para julgar procedente a ação, condenando os réus ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 12% do valor da causa.

Tese de julgamento: 1. A adesão a acordos de confissão de dívida constitui manifestação de vontade de adesão à Associação. 2. A cobrança de taxas associativas é válida quando há adesão aos termos constitutivos da associação.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, LIV e LV; CPC/2015, art. 85, § 11; Código Civil, art. 406.

Jurisprudência Citada:

STF, RE 695.911/SP, Rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal

Pleno, julgado em 15/12/2020.

STJ, REsp 1439163/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/03/2015.

STJ, AgInt no AREsp n. 2.620.468/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024.

Trata-se de ação de cobrança proposta por Associação de Proprietários para recebimento das taxas associativas que entende devidas, no período de 15 de fevereiro de 2021 a 15 de junho de 2023, no valor de R\$ 38.354,38, requerendo a condenação dos requeridos ao pagamento além das que se vencerem no curso da ação.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedentes os pedidos, condenando a requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa (fls. 300/303).

A autora apelou arguindo preliminarmente o cerceamento de defesa, pelo julgamento antecipado sem a produção de novas provas, sustentando no mérito que ao adquirir o lote os compradores estavam cientes da sujeição às cláusulas, normas, regulamentos e restrições impostas ao Residencial Lago Sul, conforme expressamente consignado no R.4 da matrícula nº 77.623, sendo devidas as taxas necessárias ao fornecimento de uma série de serviços úteis a todos os moradores, tais como conservação, manutenção, limpeza, segurança 24 horas, serviço de jardinagem, portaria com restrição de acesso, entrega de correspondência, os quais implicam em valorização da propriedade, aduzindo que a taxa associativa conta com aprovação de assembleias regularmente convocadas, obrigando os réus apelados ao

pagamento, quer associados ou não, posto que decorrente de estatutos aprovados por assembleia geral ordinária e registrados pelo Oficial de Registro Competente, razões pelas quais pugna pelo decreto de nulidade da sentença com retorno dos autos à origem para realização da necessária instrução probatória, com realização de audiência ou superada a preliminar, a reforma da sentença para que sejam os apelados condenados ao pagamento das taxas associativas inadimplidas, vencidas no período de 15/02/2021 a 15/06/2023, no valor de R\$ 14.853,18, bem como das parcelas mensais vencidas e não pagas no curso da ação, até o trânsito em julgado, com incidência de correção monetária e juros de mora legal a partir dos respectivos vencimentos (fls. 322/335).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da decisão (fls. 345/355).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls.371/375).

É o Relatório.

A prova pertinente à demonstração da vinculação à Associação e da obrigação de contribuir com os rateios é a documental, uma vez que o fato do proprietário ou morador se beneficiar dos serviços prestados e das benfeitorias introduzidas, não o faz associado e nem obriga ao pagamento a alegação de enriquecimento sem causa, inexistindo pelo julgamento antecipado violação ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal, pela impertinência da prova oral.

A controvérsia é quanto à possibilidade de cobrança do proprietário ou possuidor de imóvel não edilício, de sua cota parte

referente a serviços prestados e benfeitorias introduzidas, sendo os requeridos proprietários desde 11/09/2002 (fls.59).

O Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 695.911/SP (TEMA 492/STF) estabeleceu a Tese 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 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” (RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021).

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça em deliberação sob o rito dos recursos repetitivos, em questão relacionada a Loteamento Fechado (Tema 882/STJ) assentou que:

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. 1. **Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".** 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (REsp 1439163/SP, Rel.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/
Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO,
julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

A liberdade de associação se sobrepõe ao eventual enriquecimento sem causa, decorrente dos serviços prestados, custeados pelos demais proprietários do loteamento, não podendo ser imposta a vinculação nos estatutos da associação civil, sendo irrelevante a aquisição do lote em 2002, posteriormente à constituição da Associação no ano de 2001, se não houve a adesão associativa.

A menção no R.4 da matrícula 77.623 de que constou do título que "o ora adquirente tem inteiro conhecimento das cláusulas, normas, regulamentos e restrições impostas ao loteamento 'Residencial Lago Sul' e obrigou-se a cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros ou sucessores" (fls. 58/59), não importa em associação, uma vez não provado que tal obrigação constou do contrato-padrão (REsp 1.569.609/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019)" (AgInt nos EDcl no REsp 1.378.292/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2020, DJe de 6/5/2020) (AgInt no REsp n. 1.711.721/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.).

Consoante o STJ "a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e

venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outros (AgInt no AREsp n. 2.620.468/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.), bem como que: "nos termos da orientação jurisprudencial adotada por esta Corte Superior' (AgInt no REsp n. 1.938.363/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 1/10/2021.).

Contudo, o apelado anteriormente ao pedido cobrado neste processo firmou acordos para pagamento de débitos, por meio de Instrumento Particular de Confissão de Dívida datado de 29/08/2019 (fls. 245/247) e Instrumento Particular de Novação, Transação e Confissão de Dívida de 22/10/2020 (fls.248/251).

As transações efetuadas devem ser consideradas como manifestação inequívoca de vontade de adesão à Associação, de maneira que o casal requerido não pode se esquivar do pagamento da obrigação, sob alegação de não associação, vinculando-se ao Estatuto Social e suas alterações.

Assim, são devidos os valores vencidos corrigidos pela Tabela Prática do TJSP de cada vencimento, com juros de mora de 1% ao mês, de cada vencimento até a vigência da Lei 14.905/2024 e após na forma do art. 406 do Código Civil e multa de 2%, conforme o § 2º, do art. 7º do Estatuto Social (fls. 67), bem como os valores vincendos.

Os valores devidos devem ser demonstrados em cumprimento de sentença acompanhados das respectivas atas de aprovação nas assembleias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação para **JULGAR-SE PROCEDENTE** ação, condenando-se os réus ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, bem como ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 12% do valor da causa, já considerado o trabalho acrescido, nos termos do art. 85, § 11 do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça deferida às fls. 258.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica