



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018217-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante LENICE TORRES LIBECK, é agravado ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTO BUONA VITA SIENA.

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), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2018217-86.2025.8.26.0000

Agravante: Lenice Torres Libeck

Agravado: Associação de Melhoramento Buona Vita Siena

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz prolator: Roberta Luchiari Villela

Natureza da Ação: Associação

Voto nº 7643

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial promovida por associação de moradores de loteamento, referente à cobrança de contribuições associativas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em verificar se as cobranças realizadas por associação civil de moradores, referentes a contribuições para manutenção de loteamento, constituem título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, X, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O art. 784, X, do CPC estabelece como título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas".

Há distinção jurídica fundamental entre condomínio edilício, disciplinado pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, e associação civil, regida pelo art. 53 do CC, sendo que apenas os créditos do primeiro têm natureza de título executivo extrajudicial.

No caso em análise, a agravada é associação civil instituída para gerenciar loteamento, não se enquadrando no conceito de condomínio edilício, o que impede a aplicação do art. 784, X, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Segundo entendimento jurisprudencial consolidado no STJ (Tema 882), "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Os títulos executivos extrajudiciais são previstos em rol taxativo (*numerus clausus*), não sendo permitido aos particulares criarem, por vontade própria, novas hipóteses não previstas em lei.

Ainda que se admitisse a equiparação das contribuições associativas às taxas condominiais, a agravada não comprovou o cumprimento dos requisitos formais exigidos pelo art. 784, X, do CPC, pois não juntou atas de assembleias que tenham fixado os valores das contribuições relativas ao período cobrado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido para reformar a decisão agravada, acolher a exceção de pré-executividade e determinar a extinção da execução, sem resolução de mérito.

As contribuições cobradas por associações de moradores de loteamentos não constituem título executivo extrajudicial, por não se enquadrarem na hipótese do art. 784, X, do CPC, que se refere exclusivamente a condomínios edilícios.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, IV e VI, 784, X, 924, I; CC, arts. 53, 1.331 e seguintes.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.439.163/SP, Tema 882; STJ, REsp 700.114/MT; TJSP, AI 2276910-89.2019.8.26.0000; TJSP, AC 1022590-76.2017.8.26.0577; TJSP, AC 1003529-81.2019.8.26.0248; TJSP, AI 2012060-73.2020.8.26.0000; TJSP, AC 1033328-71.2018.8.26.0001; TJSP, AC 1018281-31.2017.8.26.0506.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por LENICE TORRES LIBECK contra a r. decisão proferida pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela agravante nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTO BUONA VITA SIENA.

Em suas razões recursais, a agravante sustenta, em síntese, a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inexistência de título executivo, alegando que: (i) as cobranças realizadas pela agravada possuem natureza de "contribuições associativas" e não de "taxas condominiais", não se enquadrando, portanto, no conceito de título executivo extrajudicial previsto no art. 784, X, do CPC; (ii) a agravada não juntou aos autos documentos que comprovem a origem e a validade dos valores cobrados, como atas de assembleia que fixassem as contribuições alegadas, contrariando o disposto nos artigos 7º e 37º de seu próprio Estatuto; (iii) não houve constituição da agravante em mora; (iv) a matéria foi objeto de análise pelo STJ no julgamento do Tema 882, que fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Foi requerida a concessão da justiça gratuita, bem como a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, a fim de que os atos executórios sejam suspensos até o julgamento final do agravo.

A agravante informa ser aposentada por idade, recebendo proventos no valor de R\$ 1.574,00 mensais, juntando extratos de pagamento da aposentadoria e declaração de hipossuficiência econômica.

O efeito suspensivo foi deferido pelo relator à fl. 23.

Em contraminuta (fls. 27/32), a agravada defende a manutenção da decisão agravada, argumentando que: (i) o título executivo preenche os requisitos dos artigos 783 e 784, X, do CPC; (ii) a agravante adquiriu o imóvel em data posterior à constituição da associação, tendo ciência das obrigações associativas; (iii) a situação é distinta da prevista no Tema 882 do STJ; (iv) a agravante foi regularmente citada e permaneceu inerte por quase 7 anos; (v) a agravante possui 04 (quatro) imóveis distintos, o que demonstraria sua capacidade financeira para arcar com as custas processuais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A controvérsia recursal cinge-se à verificação da existência de título executivo extrajudicial a amparar a execução movida pela agravada, bem como ao pedido de concessão da justiça gratuita à agravante.

I - DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA

De início, defiro o benefício da justiça gratuita à agravante, considerando a documentação acostada aos autos, que comprova ser aposentada por idade, recebendo proventos no valor de R\$ 1.574,00, valor este que, a princípio, não lhe permitiria arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo de seu sustento.

Embora a agravada alegue que a recorrente seja proprietária de quatro imóveis, verifica-se que se trata de frações ideais em condomínio recebidas por herança, inclusive de sua própria moradia, o que não descaracteriza sua condição de hipossuficiência econômica.

II - DO MÉRITO RECURSAL

A questão central deste recurso consiste em verificar se as cobranças realizadas pela Associação de Melhoramento Buona Vita Siena, referentes a contribuições para manutenção de loteamento, constituem título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, X, do CPC.

O citado dispositivo legal estabelece como título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas".

Para melhor compreensão da matéria, é necessário destacar a diferença entre condomínio edilício e associação civil.

O condomínio edilício, disciplinado pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, caracteriza-se pela existência de partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, sendo regulado por convenção registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Já a associação civil constitui pessoa jurídica de direito privado, formada pela união de pessoas organizadas para fins não econômicos (art. 53 do CC), sendo regida por estatuto social.

No presente caso, conforme se extrai dos documentos juntados aos autos, a agravada é uma associação civil, instituída para gerenciar um loteamento, e não um condomínio edilício constituído nos moldes dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil.

A esse respeito, pertinente trazer à colação o entendimento de Araken de Assis¹, que, ao comentar o art. 784, X, do CPC, esclarece que não é qualquer condomínio cujas despesas podem ser executadas ao abrigo desse dispositivo, mas o "condomínio edilício". "Entende-se por tal o condomínio disciplinado pela Lei 4.591/1964. E não se equiparam a essas contribuições as devidas às associações de moradores, em loteamentos fechados, pois são obrigados tão só os associados, cuja adesão é opcional".

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do Tema 882, fixou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1.439.163/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j.

¹ ASSIS, A. Manual da Execução. 19. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, pág. 266.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

11/03/2015).

Outrossim e segundo o pontificado pelo i. Min. Luiz Fux, nos autos do REsp 700.114/MT:

A lei enuncia em *numerus clausus* os títulos extrajudiciais constantes da relação do artigo 585 do CPC. A enumeração exaustiva decorre do fato de que os mencionados títulos autorizam a prática de atos de soberania e de enérgica invasão na esfera jurídico-patrimonial do devedor, razão pela qual não podem os particulares produzirem, de acordo com a vontade individual, uma fonte de atos autoritário-judiciais (*nullun titulus sine lege*).

Nessa ordem de ideias, de rigor reconhecer a falta de título apto a lastrear a execução, porquanto as taxas associativas não podem mesmo ser equiparadas às taxas condominiais.

No mesmo sentido, este Tribunal de Justiça tem se manifestado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade. Insurgência dos executados. Cobrança de contribuições associativas por loteamento. Ausência de título executivo. Tema 882 do STJ. Extinção da execução sem resolução do mérito. Recurso provido." (TJSP, AI 2276910-89.2019.8.26.0000, Rel. Des. José Eduardo Marcondes Machado, j. 17/04/2021).

"APELAÇÃO CÍVEL. Execução de título extrajudicial. Cobrança de contribuições associativas. Inexistência de título executivo. Sentença mantida. Recurso desprovido." (TJSP, Apelação Cível 1022590-76.2017.8.26.0577, Rel. Des. Maria do Carmo Honório, j. 20/01/2022).

APELAÇÃO CÍVEL – Embargos à Execução – Título Executivo Extrajudicial – Loteamento Fechado – Sentença que rejeitou os embargos à execução opostos, por entender o d. Juízo que a taxa associativa objeto da execução em curso, é exigível – Insurgência dos embargantes. NULIDADE – Arguição dos embargante de que a r. sentença seria nula, por insuficiência da fundamentação – Não configuração – D. Juízo que enfrentou todas as teses

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

relevantes ao exame de mérito, tomando por base a linha argumentativa adotada - Teses suscitadas pelas partes, incompatíveis com os aspectos analisados pelo Magistrado, que não demandariam mesmo análise específica – Dever de motivação bem atendido (arts. 93, IX da Constituição Federal e 498 do Código de Processo Civil) – Preliminar rejeitada. **MÉRITO** – Entidade apelada que, a despeito de se intitular "condomínio", disto não se trata, afinal, foi constituída para administrar um loteamento fechado, certo de que seus atos constitutivos não foram levados a registro perante o Cartório de Imóveis, o que é essencial à existência regular como tal (art. 1.332 do Código Civil) – Art. 784, X do Código de Processo Civil que atribui a qualidade de título executivo extrajudicial, apenas às contribuições ordinárias e extraordinárias devidas no âmbito de um condomínio edilício – Não sendo a embargada um condomínio edilício, não poderia ter ingressado com uma execução de título executivo extrajudicial – Precedentes – Execução de título extrajudicial que, por isso, deve ser extinta, ante a inadequação da via eleita (art. 485, VI do Código de Processo Civil) – Sentença reformada, com acolhimento dos embargos à execução – **RECURSO PROVIDO**. (Apelação Cível 1003529-81.2019.8.26.0248; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2021; Data de Registro: 10/03/2021)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Taxas condominiais - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade e homologou o cálculo do débito carreado pela exequente - Inconformismo - Acolhimento - Ausência de interesse processual - Cobrança de taxas associativas de loteamento residencial - Crédito que não se enquadra na hipótese de título executivo extrajudicial previsto no art. 784, inc. X, do Código de Processo Civil - Matéria analisada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça pela sistemática dos recursos repetitivos - Inadequação da via processual eleita - Decisão reformada para julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil - Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2012060-73.2020.8.26.0000; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2020; Data de Registro: 01/06/2020)

APELAÇÃO. Execução de "taxas" associativas. Associação de moradores em loteamento. Débito inadimplido que não se confunde com crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício (art. 784, X do CPC). Inadequação da via eleita pela ausência de título executivo a lhe sustentar bem detectada e por este colegiado ratificada. Sentença

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1033328-71.2018.8.26.0001; Relator Jair de Souza; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 10/03/2020).

Embargos à Execução Associação de Moradores de "loteamento fechado" Sentença que acolheu os embargos e extinguiu a execução - Inconformismo da embargada sob alegação que ao adquirir o imóvel o embargante tinha o "compromisso" de associar-se, de modo que considera-se associado Descabimento - Associação de moradores, que não se confunde com a natureza jurídica do condomínio edilício, motivo pelo qual o crédito em questão não constitui título executivo extrajudicial Imprópria a via eleita (...) Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1018281-31.2017.8.26.0506; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2019; Data de Registro: 04/04/2019)

A agravada argumenta que o caso em tela é distinto daquele apreciado no Tema 882 do STJ, pois a agravante teria adquirido o imóvel em data posterior à constituição da associação. Contudo, tal argumento não se sustenta, pois a natureza jurídica da entidade – associação civil e não condomínio edilício – é determinante para a caracterização ou não do título executivo, independentemente do momento de aquisição do imóvel.

Ademais, ainda que se admitisse, apenas para argumentar, a equiparação das contribuições associativas às taxas condominiais, verifica-se que a agravada não comprovou o cumprimento dos requisitos formais para a constituição de um título executivo válido.

Isso porque, conforme dispõe o art. 784, X, do CPC, as contribuições devem estar "previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas".

No caso em apreço, o art. 7º, alínea "c", do Estatuto Social da agravada (fl. 17/18) estabelece que os associados devem "pagar as

contribuições periódicas ou suplementares que vierem a ser aprovadas pela Assembleia geral juntamente com o orçamento anual ou em separado".

No mesmo sentido, o art. 37, alínea "a", do mesmo Estatuto, dispõe que cada associado contribuirá "mensalmente, com uma quantia fixada pela Assembleia Geral Ordinária que aprovar o orçamento do período, por lote de que é titular de direito de propriedade, promitente comprador ou promitente cessionário".

Ocorre que, ao examinar os autos, constata-se que a agravada não juntou atas de assembleias que tenham fixado os valores das contribuições relativas ao período cobrado (de 01/2016 a 02/2017). A única ata de assembleia juntada (fl. 126) refere-se a 14/03/2018, data posterior ao período objeto da cobrança.

Verifica-se, portanto, que a "lista de débitos" anexada à fl. 99 constitui documento unilateral, sem respaldo em deliberação assemblear, não atendendo aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade indispensáveis ao título executivo extrajudicial.

Nesse contexto, deve-se reconhecer a ausência de título executivo extrajudicial apto a embasar a pretensão executiva da agravada, impondo-se a extinção da execução, nos termos do art. 924, I, do CPC.

III - DISPOSITIVO

Pelo exposto, voto pelo provimento do recurso para reformar a decisão agravada e acolher a exceção de pré-executividade, reconhecendo a ausência de título executivo extrajudicial e determinando a extinção da execução, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, IV, c/c art. 924, I, do CPC.

Condeno a agravada ao pagamento das custas e despesas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

É como voto.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator