



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364753

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010474-44.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante GUILHERME HADDAD FRANCISCO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL BELLA VITTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 12 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010474-44.2022.8.26.0292

Apelante: Guilherme Haddad Francisco

Apelado: Associação dos Proprietários Em Residencial Bella Vitta

Comarca: Jacareí

V. 15155

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA POR ASSOCIAÇÃO. REEXAME DO RECURSO POR ORDEM DA INSTÂNCIA SUPERIOR À LUZ DO TEMA 492 DO STF. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS TAXAS VENCIDAS E INADIMPLIDAS NÃO DERIVA, NO CASO, DE VÍNCULO ASSOCIATIVO, MAS DE VÍNCULO CONTRATUAL. CONTRATO PADRÃO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, REGISTRADO NO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. FILIAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO PREVISTAS NA MATRÍCULA MATRIZ DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRECEDENTES. JUÍZO DE RETRATAÇÃO EXERCIDO NOS TERMOS DO ART. 1.030, INCISO II, DO CPC. MODIFICAÇÃO DE RESULTADO. APELO DESPROVIDO.

Trata-se de Apelação (p. 260/266) interposta por Guilherme Haddad Francisco, contra sentença (p. 251/256) por meio da qual foi julgado parcialmente procedente o pedido, para condenar o réu a pagar a quantia de R\$ 29.809,33, além das taxas associativas e acessórias vencidos no curso da demanda até a efetiva satisfação da obrigação, e multa convencional de 2%. Pela extensa sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Contrarrazões apresentadas (p. 272/289).

Esta Câmara de Direito Privado, por unanimidade, deu provimento à Apelação (p. 300/309) e rejeitou Embargos de Declaração (p. 417/421).

O Supremo Tribunal Federal, ao analisar Recurso Extraordinário, determinou a devolução dos autos a esta Corte para que adotasse, à luz do Tema n. 492, os

procedimentos previstos nos incisos I a III do artigo 1.030 do Código de Processo Civil (p. 434/436).

Sobreveio determinação da ilustre Presidência da Seção de Direito Privado, em conformidade com o disposto no artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil, para fins de reapreciação da matéria (p. 437/439).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Nos termos do artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil, é hipótese de alteração do resultado, porquanto a apelação interposta não comporta provimento.

Isso porque a situação jurídica discutida nestes autos é diversa daquela analisada pelo julgamento proferido pela Suprema Corte (Tema 492, STF), uma vez que “não se trata de simples vínculo associativo e sim obrigação contratual” (TJSP; Apelação Cível 1010416-52.2017.8.26.0248; Relator: Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/08/2021).

Note-se, primeiramente, que houve o registro do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” no Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí/SP (p. 35/64), no qual consta expressamente que “Encontra-se constituída a “ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM BELLA VITTA” e que “Os COMPRADOR(ES) declara(m) estar ciente(s) de que a filiação à referida ASSOCIAÇÃO é automática a todo adquirente de imóvel no referido loteamento, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato, sua imediata adesão à mesma, como condição essencial que é do presente contrato, comprometendo-se a contribuir com a taxa mensal especificada no referido estatuto” (p. 48).

Além disso, antes da aquisição do imóvel pelo réu (p. 69/72), foram registradas na matrícula mãe tanto a constituição do loteamento fechado “RESIDENCIAL FOGAÇA” (p. 8) quanto a constituição da “ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM BELLA VITTA”, prevendo expressamente que o quadro associativo seria composto pelos titulares de direitos sobre os lotes do Loteamento Fechado “Residencial Fogaça”, e pelos futuros titulares do domínio sobre os lotes do referido loteamento, “todos considerados associados beneficiários de acordo com o respectivo estatuto” (p. 12), sendo que a “constituição em data posterior é uma questão de formalidade ou de registro em cartório, como ocorre por exemplo com os condomínios edilícios que, mesmo sem registro do estatuto, têm o poder de exigir as taxas condominiais e o respeito às regras estatutárias. O registro é uma formalidade essencial para consolidar a personalidade *sui generis* da associação e serve mais para vincular terceiros, mas nunca os filiados congêntos, como é o caso do recorrente” (TJSP; Apelação Cível 1001964-08.2023.8.26.0292; Relator: Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/02/2024).

Por isso, “não se aplicam ao caso dos autos (*distinguishing*) as teses aprovadas pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP (Tema nº 882) ou pelo E. Supremo Tribunal Federal no RExt nº 695911/SP (Tema 492)” (TJSP; Apelação Cível 1006089-19.2023.8.26.0292; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/09/2024).

Não se pode ignorar mesmo que, por força do disposto nos artigos 24 e 29 da Lei n. 6.766 de 1979, “as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos” (STJ, REsp n. 1.422.859/SP, DJe de 26/11/2015).

Igualmente: “APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Cobrança de taxa associativa atinente aos serviços prestados pela associação de moradores dos lotes do Residencial Bella Vitta julgada improcedente. Insurgência. Admissibilidade. Legitimidade da cobrança. Responsabilidade da ré, proprietária originária e empreendedora do loteamento. Anuência do vínculo associativo na qualidade de fundadora da associação autora. Exigibilidade convencionada no instrumento constante da matrícula matriz/padrão do registro imobiliário do empreendimento, elaborado pela própria requerida. Leis Municipais nº 4.847/2005 e 5.867/2014, que regulamentaram os loteamentos fechados na cidade de Jacareí. Aqui a exigibilidade não contraria a tese 882 firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp n. 1.439.163 e REsp 1.280.871 sob o rito dos recursos repetitivos. RE nº 695.911, com repercussão geral (tema 492 STF). (...). RECURSO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1003650-35.2023.8.26.0292; Relator: Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/04/2024).

Ante o exposto, exercendo o juízo de retratação, com modificação de resultado, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pelo réu.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da autora, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor previsto na sentença (art. 85, § 11, CPC).

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora