



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365770

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024749-72.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10890

Apelação Cível: 1024749-72.2021.8.26.0602

Apelante: NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA,

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE

Origem: Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível

Juiz(a) sentenciante: Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho

APELAÇÃO – COBRANÇA DE TAXA DE CONSERVAÇÃO E FUNDO DE MELHORAMENTOS – Reapreciação do recurso de apelação por determinação da Egrégia Presidência deste Tribunal de Justiça em observância ao REsp nº 695911/SP conforme art. 1.030, II do CPC. - sentença de procedência mantida – inaplicabilidade dos temas 882 do C. STJ e 492 do C. STF – Tese de inexigibilidade da cobrança por ser proprietária de lote, adquirido antes da Lei 13.465/2017, e que não aderiu ao ato constitutivo da Associação - Empreendimento registrado em março de 2.018 - Associação foi criada pela loteadora para esse fim, com a ata de fundação presidida pelo sócio controlador – Loteadora que tem, mais do que qualquer outro, interesse na prestação dos serviços da associação – recusa ao pagamento que se aproxima, em muito, à má-fé na relação contratual - Exigibilidade confirmada diante das peculiaridades do caso concreto - cobrança devida – precedentes – recurso improvido

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Requerida) contra ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE em razão da sentença que julgou procedente a pretensão inicial formulada nesta ação de cobrança de taxa de associativa.

Insurge-se a Ré/Apelante (fls. 610/629) ao argumento de

que proprietária do terreno que deu origem ao Loteamento muito antes de 2017 e, ainda, jamais anuiu ou se associou de forma expressa e voluntária ao pagamento desta taxa associativa, cobrada pela Autora, razão pela qual seria incabível a cobrança de taxa associativa diante do tema 492 do Colendo Supremo Tribunal Federal. De forma pormenorizada afirma que a sentença hostilizada partiu de premissas equivocadas ao argumento de que taxa associativa possui natureza pessoal; anuência automática afrontaria o princípio da livre associação e que não consta da matrícula do imóvel a existência da associação. Pede pelo provimento do recurso e reversão do julgamento de origem.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 663/671.

Sobreveio julgamento do recurso de apelação conforme acórdão de fls. 733/743 improvimento do recurso de apelação manejado pela parte Ré, reconhecendo-se na hipótese concreta a possibilidade de cobrança de taxa associativa com a superação dos temas 882 do C. STJ e 492 do C. STF.

A decisão colegiada foi objeto de Embargos declaratórios de ambas as partes, restando acolhido apenas os embargos opostos pela ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE (fls. 754/757) diante da existência de erro material no que tange à verba honorária.

Às fls. 1085/1087 foi determinado pela Egrégia Presidência deste Tribunal de Justiça a reapreciação do caso conforme artigo 1.030, II do CPC, à luz do julgamento do REsp 695911/SP, realizado sob regime dos recursos repetitivos.

É o relatório.

Relevante fazer menção à célere tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr. Pedro Luiz

Alves de Carvalho.

A reapreciação da hipótese concreta decorre da determinação da Egrégia Presidência deste Tribunal de Justiça conforme artigo 1.030, II do CPC que prescreve “*Art. 1.030. Recebida a petição do recurso pela secretaria do tribunal, o recorrido será intimado para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual os autos serão conclusos ao presidente ou ao vice-presidente do tribunal recorrido, que deverá [...] II – encaminhar o processo ao órgão julgador para realização do juízo de retratação, se o acórdão recorrido divergir do entendimento do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça exarado, conforme o caso, nos regimes de repercussão geral ou de recursos repetitivos; [...]*”, à luz do julgamento do REsp1.300.418/SC realizado sob regime dos recursos repetitivos.

A pretensão recursal visa a reforma do julgamento sob as teses de (i) inobservância das teses estabelecidas pelo regime de julgamento de recursos repetitivos dos tribunais superiores, (ii) titularidade do imóvel anterior à vigência da Lei 13.465/2017; e (iii) inexistência de anuência expressa para validar a cobrança.

De início, a fim de que não paire dúvida acerca da inaplicabilidade dos Temas 882 do C. Superior Tribunal de Justiça e 492 do C. Supremo Tribunal Federal. vale rememorar que aquele Egrégia Corte apreciou a matéria por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.280.871-SP e, na data de 11 de março de 2015 editou o Tema 882, que assim dispõe: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.”.

O C. Supremo Tribunal Federal, por seu turno, ao editar o Tema 492, estabeleceu as hipóteses em que a cobrança das contribuições se afigura constitucional, o que foi feito nos seguintes termos:

“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."

Ocorre que no caso concreto não se está diante de um novo adquirente ou de um mero proprietário de lote, mas do próprio empreendedor do loteamento. Há que se fazer um parêntese neste ponto dando destaque ao fato de que ninguém mais do que o loteador tem interesse direto nos serviços de segurança, manutenção, melhoramentos, conservação e limpeza em áreas privativas disponibilizadas pela associação.

Considerado que o caso vertente não se alinha com os paradigmas que deram origem às teses firmadas, é de rigor concluir que os temas 882 do C. Superior Tribunal de Justiça e 492 do C. Supremo Tribunal Federal não se aplicam ao caso concreto.

Noutro giro, Dispõe o artigo 36-A e §1º da lei 6.766/79, inseridos pela lei 13.465/17 que "*Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de*

seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos”

O Legislador, com a inclusão deste dispositivo legal, outorgou às associações de moradores a normatização e a disciplina das atividades dentro do loteamento como administradores de imóveis, autorizando a cotização dos gastos para viabilizar as suas atividades.

Além disso, houve o mesmo diploma legal alterou o Código Civil com a inclusão do artigo 1.358-A, §2º que prevê “§ 2º *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística*”

Conclui-se, portanto, que com o advento da Lei 13.465/17, restou normatizada a instituição dos loteamentos fechados com administração pelas associações de moradores, com a possibilidade de cobrança de taxas associativas, destinadas à prestação de serviços de segurança, manutenção, melhoramentos, conservação e limpeza em áreas privativas disponibilizadas aos moradores.

Diante da equiparação do condomínio de lotes ao condomínio edilício, conforme constou do do art. 1.358, §2º do Código Civil, a natureza dessas taxas associativas, passou a possuir natureza *propter rem*, as quais até então possuíam natureza pessoal.

Por fim, há que se anotar que a tese firmada no tema 492 do Colendo Supremo Tribunal Federal não exige que o ato constitutivo da associação seja averbado na matrícula do imóvel como menciona a Ré/Apelante, mas que o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Todavia, como já mencionado, o tema não é aplicável a este caso concreto.

A fundamentação da sentença vem no sentido de que teria ocorrido anuência tácita com a cobrança de taxa associativa na medida em que o loteamento fechado foi constituído em sua propriedade, tendo concordado com a

criação de associação com infraestrutura e serviços prestados, e, por consequência, a cobrança da taxa associativa de manutenção.

Ocorre que, mais do que isso, o representante legal da Ré/Apelante, senhor Mauro Cezar de Camargo é o presidente da assembleia que instituiu a associação e presidente da própria associação (fls. 235/241), o que implica. Logo, é de se concluir que se esquivar do pagamento de mensalidade da qual instituiu e inclusive fomenta as vendas dos lotes, em muito se aproxima da má-fé na relação contratual.

Neste mesmo sentido:

Ementa: *LOTEAMENTO - Ação de cobrança de taxa de associação - Sentença de procedência - Inconformismo da ré aduzindo que é proprietária de lote, adquirido antes da Lei 13.465/2017, e jamais aderiu voluntariamente ao ato constitutivo da Associação - Empreendimento registrado em março de 2.018, portanto posterior a Lei 13.465/17 - Lei que, dentre outras coisas, disciplinou o funcionamento de loteamentos com acesso controlado - Associação foi criada pela loteadora para esse fim, com a ata de fundação presidida pelo sócio controlador - Exigibilidade, diante das peculiaridades do caso, que não contraria a tese 882 firmada pela Segunda Seção do STJ e Tema 492 STF - Admissibilidade de sua exigência - Apelo desprovido (TJSP; Apelação Cível 1024899-53.2021.8.26.0602; **Relator(a):** Galdino Toledo Júnior; **Órgão julgador:** 9ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento:** 22/11/2022).*

Ementa: *COBRANÇA - Taxas de manutenção -*

*Loteamento fechado – Procedência – Insurgência da ré – Descabimento – Observância à tese fixada no Tema nº 492 em sede de Repercussão Geral, pelo STF – Cobranças que são posteriores ao advento da Lei nº 13.465/17 – Associação constituída em 2018, cujo sócio da ré figurou como presidente – Subsistência da obrigação de contribuir com o rateio dos gastos para manutenção e melhorias do loteamento, sob pena de enriquecimento às custas dos demais proprietários de lotes – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível: 1024838-95.2021.8.26.0602; **Relator(a):** Miguel Brandi; **Órgão julgador:** 7ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento:** 09/11/2022*

Ementa: VOTO DO RELATOR EMENTA – CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA – Demanda que busca o recebimento das taxas associativas, vencidas a partir do mês de maio de 2020 - Decreto de procedência – Inconformismo do polo passivo - Afastamento – Despesas reclamadas perante a loteadora (titular do domínio de lote ainda não comercializado) - Controvérsia que deve ser apreciada à luz do Tema 882 do C. STJ em sistema de recurso repetitivo (REsp 1.439.163/SP) – Despesas vencidas após o advento da Lei n. 13.465/2017 (que, por seu turno, apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação ou ainda, que a aquisição da propriedade tenha ocorrido já na sua vigência: sendo esta última a hipótese dos autos) – Recorrente sustenta a aquisição do lote em data

*anterior ao citado diploma legal - Empreendimento que, no entanto, foi registrado em março de 2018 (e, portanto, posterior à citada Lei Federal) – Quanto mais não fosse, o sócio da apelante figura como diretor social da associação para o triênio 2019/2022 - Indiscutível à adesão à entidade - Cobrança em face da apelante que, por tais motivos, é mesmo devida – Inteligência do art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 (redação dada pela Lei nº 13.465/2017) – Precedentes envolvendo a mesma recorrente e demandas idênticas - Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível: 1024956-71.2021.8.26.0602; **Relator(a):** Salles Rossi; **Órgão julgador:** 8ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento:** 09/11/2022)*

Ementa: Cobrança. Associação de moradores. Pretensão ao pagamento, pelo proprietário de lote, da taxa de manutenção. Observância à tese fixada no Tema nº 492 em sede de Repercussão Geral pelo Supremo Tribunal Federal. Cobranças que são posteriores ao advento da Lei nº 13.465/17. Associação constituída em 2018, cujo sócio da Ré figura como presidente da Autora. Sentença mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível: 1024909-97.2021.8.26.0602; **Relator(a):** João Pazine Neto; **Órgão julgador:** 3ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento:** 08/11/2022)

Por todos estes elementos, com o máximo acatamento à ordem exarada pela Egrégia Presidência a hipótese concreta, no entendimento deste julgador, não se alinha com o julgamento do REsp 695911/SP



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste diapasão, a sentença merece manutenção com a inclusão desta fundamentação.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau em favor dos patronos do apelado no montante de 15% (quinze por cento) do valor da condenação, para 18% (dezoito por cento), em vista da natureza e da complexidade da causa, do zelo dos profissionais e do trabalho realizado (artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**,
ao apelo.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica