



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367607

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000585-86.2018.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é apelante/apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE VERT, é apelada/apelante SIMONE MARINHO MACIEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da autora e deram parcial provimento ao recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 21.693

Apelação nº: 1000585-86.2018.8.26.0654

**Apelantes : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE VERT;
Simone Marinho Maciel**

Apelado : Os mesmos

Comarca: Vargem Grande Paulista

Juíza de Direito: DJALMA MOREIRA GOMES JUNIOR

APELAÇÃO CÍVEL. Cobrança. Taxa loteamento. Associação de moradores. Reconvenção alegando a ausência de associação, prestação de serviços defeituosa, indenização por danos morais decorrentes da interrupção do fornecimento de água e danos materiais em razão da queda do muro. Procedência da lide principal e improcedência da reconvenção. Inconformismo da autora alvitando o afastamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça, imposta pelo não comparecimento à audiência de conciliação ou, subsidiariamente, sua redução. Cabimento. Autora que apresentou peticionou antes da realização da audiência de conciliação declinando de sua designação. Circunstância em que não se vislumbra a configuração de ato atentatório à dignidade da justiça. Irresignação da ré-reconvinte centrada na nulidade da sentença por cerceamento de defesa, ilegalidade da cobrança das taxas pela associação e necessidade da condenação por danos morais e materiais. Cabimento parcial. Cerceamento de defesa e nulidade da sentença. Inocorrência. Prova oral que não teria o condão de comprovar a existência dos vícios na construção do muro, que demandaria a produção de prova pericial, não postulada. Preclusão. Danos materiais não comprovados. Não comprovação da condição de associada que exsurge como obstáculo à cobrança das taxas associativas. Tese firmada pelo Colendo Supremo Tribunal Federal em julgamento sob o regime da repercussão geral (art. 1.030, II, CPC) 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 (tema 492, STF). Danos morais decorrentes da interrupção do fornecimento de água e negatização do débito. Inocorrência. Hipótese em que, na época da cobrança, o serviço não era prestado por concessionária pública de serviço de água. Loteamento que disponibilizava água potável, cuja manutenção é de responsabilidade da associação requerida que, por sua vez, não é obrigada ao fornecimento de água aos não associados. Recurso da autora provido e parcialmente provido o da requerida.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 986/993, cujo relatório se adota, que julgou *PROCEDENTE* o pedido da presente ação de *COBRANÇA* movida por *ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE VERT* em face de *SIMONE MARINHO MACIEL*, para *CONDENÁ-LA* ao pagamento da importância de R\$ 24.311,37 (vinte e quatro mil, trezentos e onze reais e trinta e sete centavos), correspondente às contribuições ordinárias e extraordinárias do período de 16/11/2014 a 16/03/2018, tudo devidamente atualizado monetariamente e com juros legais a partir do vencimento, além daquelas que se vencerem durante o trâmite processual até o efetivo pagamento e, em consequência, *JULGO EXTINTA* a presente ação, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Condeno a parte requerida ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor do débito, devidamente corrigido, observada a gratuidade processual. Por fim, *JULGO IMPROCEDENTE* a ação reconvenicional extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Condeno o reconvinte ao pagamento das custas, despesas judiciais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atribuído à reconvenção.

Inconformada, sustenta a Autora-reconvinda (fls. 996/1010) que se manifestou expressamente contra a designação de audiência de tentativa de conciliação. Além disso, a própria requerida acenou com a impossibilidade de se conciliar a respeito da cobrança, tencionando com a possibilidade de acordo somente no que diz respeito à reconvenção. Alega que as associações e condomínios podem celebrar acordos somente nas ações em que figuram como réus, uma vez que seus representantes legais não têm poderes para transigir sem respaldo de assembléia, razão pela qual almeja o afastamento da penalidade ou, subsidiariamente, sua redução para 0,5% sobre o valor da causa, colaciona jurisprudência em abono à sua tese, concluindo pela reforma da sentença.

De outro lado, apela a ré-reconvinte (fls. 1037/1091), acenando, preliminarmente, com a nulidade da audiência de conciliação e da

sentença questionada, pois havia mencionado que pretendia produzir prova oral e documental, além do depoimento pessoal do representante legal da associação-autora, ocasião em que buscava comprovar que a construção do muro foi construído pela autora, circunstâncias que revelam verdadeiro cerceamento de defesa. Assevera que há ilegalidade na cobrança das taxas associativas, pois nunca se associou aos quadros da apelada, bem como pelo fato dos loteamentos fechados não se confundirem com condomínios. Discorre sobre a liberdade de associação prevista no art. 5º, incisos II e XX da Constituição Federal, impossibilidade de adesão compulsória, pacificação do tema acerca da cobrança das taxas associativas perante as Cortes Superiores (temas 492 e 882). Alega que as tentativas de corte/suspensão no fornecimento de água são ilegais, ressaltando que nenhum serviço público é supérfluo ou irrelevante, acrescentando que atualmente é a SABESP quem realiza a cobrança pelo serviço. Insiste na cobrança pelos danos materiais decorrentes dos estragos e problemas no muro, piso e paredes de sua residência, causados pela Autora/Recorrida, bem como dos danos morais em razão dos enormes prejuízos, aborrecimentos e dissabores da cobrança abusiva e ilegal, supressão no fornecimento de água durante o período de tratamento de grave enfermidade (câncer) e por residir com filha pequena, bem como pela negatização de seu nome perante os órgãos restritivos.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 1011/1012 - autora; fls. 1092/1094), que ficam recebidos em seus regulares efeitos.

Contrarrazões fls. 1100/1113 (requerida) e fls. 1114/1163 (autora).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

De início, cumpre repelir as preliminares agitadas pela ré/reconvinte/apelante de cerceamento de defesa e nulidade da sentença.

Ora, embora não se ignore a pretensa produção da prova oral, consubstanciada no depoimento pessoal do representante legal da associação autora, no sentido de comprovar *“que o muro foi mesmo construído pela Autora”*,

conforme bem delineou a decisão saneadora (fls. 915), o *“ponto controvertido 3 e seu subitem é questão de natureza técnica e, portanto, sua demonstração dependeria da produção de prova pericial. Esta, contudo, não foi pleiteada, razão pela qual preclusa sua produção”*.

De fato, ainda que a prova oral pudesse comprovar quem foi o responsável pela construção do muro, a existência de eventuais vícios na obra demandaria a realização de perícia técnica, não havendo que se falar na comprovação de vícios somente através de prova oral, razão pela qual, não se divisa a cogitada nulidade, tampouco o suposto cerceamento de defesa.

Dito isto, não há como vingar a pretensão envolvendo a condenação da Associação apelada por danos materiais decorrentes da queda do muro próximo à casa da recorrente.

No que concerne a cobrança das taxas de associação, o inconformismo deduzido pela ré-reconvinte merece acolhida.

Com feito, preservada a convicção da douta Autoridade monocrática, os proprietários de imóveis situados dentro de loteamentos, em regra, não estão obrigados ao pagamento das taxas de rateio de despesas de manutenção criadas pela associação de moradores, se comprovarem que dela não fazem parte.

A este respeito, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, analisando a legalidade da cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores, em julgamento realizado pela sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 882), firmou a seguinte tese:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. (REsp 1280871- SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

Para que não reste dúvidas acerca da questão a ser analisada, vale reproduzir parte do teor do Aresto emanado da Corte Superior, **em sede de recursos repetitivos** (tema 492), restando assentado 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.”

No caso concreto, a cópia da matrícula do imóvel copiada às fls. 41/44 comprova que a requerida/reconvinte adquiriu o imóvel em **18.12.2008**, portanto, muito antes do advento da Lei 13.465/17. Não restou demonstrado documentalmente a adesão expressa da recorrida ao quadros associativos, razão pela qual, não há como prosperar a cobrança das taxas em relação a ela.

Apreciando caso semelhante (inclusive envolvendo a mesma Associação), confira-se como já se pronunciou este Egrégio Tribunal de Justiça:

AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA ASSOCIATIVA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO RÉU QUE MERECE ACOLHIMENTO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO QUE PREVALECE SOBRE O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. Entendimento firmado pelo STJ no julgamento repetitivo do REsp 1.280.871 (tese 882) que não sofreu alteração pela edição da Lei 13.465/17 não tendo havido overruling. TEMA 492 STF. Impossibilidade de a cobrança recair sobre proprietário de imóvel que não anuiu com a instituição do encargo. IMPOSSIBILIDADE DE O PODER JUDICIÁRIO IMPOR O CUMPRIMENTO DE UMA OBRIGAÇÃO NÃO GERADA POR LEI OU POR VONTADE. Imóvel adquirido há quase 03 (três) décadas antes, portanto, da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, dotada de efeitos ex nunc. Precedentes. SUPERVENIÊNCIA DA LEI QUE, AO REVÉS DO ALEGADO, NÃO MODIFICOU A NATUREZA JURÍDICA DOS LOTEAMENTOS JÁ INSTITUÍDOS, TRANSFORMANDO-OS AUTOMATICAMENTE EM CONDOMÍNIO DE LOTES. Reforma da sentença. Improcedência que se impõe. HONORÁRIOS readequados para 10% valor da causa (art. 85, §2º, CPC). RECURSO PROVIDO. Apelação Cível nº 1000867-22.2021.8.26.0654, Rel. FERNANDO MARCONDES, j. 27.11.2023.

No mesmo sentido:

"Apelação cível. Recurso repetitivo. Juízo de retratação. Ação de cobrança. Taxa de conservação. Proprietário não associado. Sentença de procedência. Negado provimento ao recurso, em primeiro julgamento. Taxa de associação. Prevalência do princípio

estatuído no artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal: "Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Proprietário de lote que não é obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou e não se associou. Não sendo verificada adesão associativa, tampouco obrigação contratual ou legal, não há se falar em cobrança. Improcedência da pretensão inaugural. Sucumbência invertida em razão do resultado do julgamento, fixados honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre valor atualizado da causa. Resultado. Recurso provido. (TJ-SP - AC: 00011205820148260238 SP 001120-58.2014.8.26.0238, Relator: Edson Luiz de Queiróz, Data de Julgamento: 13/05/2022, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/05/2022)

AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Loteamento fechado. Rateio de despesas de manutenção e segurança – Inexigibilidade da obrigação de se associar – Recurso Especial Repetitivo no. 1.280.871 do C. STJ – Liberdade de associação que prevalece sobre eventual enriquecimento sem causa dos não associados – Eficácia vinculante – Inadmissibilidade da anuência tácita. Tema objeto de repercussão geral junto ao STF (Tema 492) - Fixação de tese que reconheceu ser indispensável a anuência do adquirente do lote à adesão à associação de moradores/condomínio de fato - Lote adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei 13.465/17 - Ausência de comprovação da expressa anuência do réu à associação – Lei nº 13.465/17 que não se aplica retroativamente - Cobrança ilegítima - Sentença reformada - Recurso provido. (TJ-SP - AC: 10013462220218260587 SP 1001346-22.2021.8.26.0587, Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 23/02/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/02/2022).

Assim, embora a autora seja proprietária de imóvel situado dentro do loteamento administrado pela Associação apelada, àquela não é e nem pretende ser associada (nem poderia ser obrigada a tal à luz do princípio constitucional da livre associação), razão pela qual não há como vingar a pretensão de cobrança das taxas associativas descritas na exordial.

No entanto, na época da supressão do fornecimento de água restou demonstrado que dentro do referido loteamento o serviço não era realizado por concessionária de serviço público, mas feito de forma privada, razão pela qual, era imprescindível a contrapartida daqueles que se beneficiam de tal fornecimento.

A este respeito, por sua pertinência e relevância para o desate da questão, convém reproduzir importante esclarecimento contido no V. Acórdão proferido pelo douto Desembargador Donegá Morandini por ocasião do julgamento da apelação nº 1001687-77.2023.8.26.0587:

Por outro lado, se a recorrida não está participando do custeio do sistema de fornecimento de água, pois não se associou, tampouco pretende fazê-lo que nunca se associou e nunca realizou o pagamento, não pode reclamar da interrupção do seu fornecimento.

Deverá se valer de meios próprios da obtenção de água no seu imóvel, já que não se interessa, em razão do inadimplemento, do serviço prestado pela apelante.

Sendo privada a rede de distribuição de água, apenas os associados ou que estão efetuando o pagamento das taxas podem dela se utilizar. A apelada, que não contribuiu para a sua implantação/manutenção, estaria se locupletando indevidamente, o que é expressamente vedado pelo disposto no artigo 884 do CC.

Nem se diga, outrossim, que o fornecimento de água é serviço essencial e que não poderia ser objeto de corte. Cuidando-se de serviço de fornecimento privado e destinado exclusivamente aos associados, que bancaram e bancam a rede, não se depara com qualquer ilicitude no corte, vez que a recorrida não é a destinatária do serviço”. - destacamos

A este respeito, confira-se:

Ação de cobrança promovida por associação de moradores para requerer o pagamento de taxas mensais para manutenção das despesas do condomínio. Sentença de procedência. Inconformismo do Réu. Não acolhimento. Ilegitimidade passiva corretamente afastada. Obrigação que possui natureza “propter rem”, conforme decisão proferida em sede de IRDR, por esse Tribunal. Prescrição que deve observar o prazo disposto no art. 205 do Cód. Civil. Loteamento que dispõe de infraestrutura e fornecimento de água potável, cuja manutenção é de responsabilidade da associação Autora, que não é obrigada ao fornecimento de água a quem não é a ela associado. Réu que aderiu de forma tácita aos serviços prestados pela Associação de moradores, ao realizar pagamentos, embora parciais, em períodos diversos, das contribuições. Hipótese que caracteriza inadimplência e não ausência de ciência de existência da Autora e dos serviços por

ela prestados. Aplicação da Tese de Repercussão Geral 492 do Supremo Tribunal Federal, assim como do entendimento do STJ, em sede de repercussão geral. Precedentes dessa Câmara, posteriores às referidas decisões vinculantes. Obrigação também já reconhecida em anterior ação. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso não provido. Apelação nº 1003673-78.2022.8.26.0271, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador JOÃO PAZINE NETO, 19/02/2024.

Portanto, conforme destacado na sentença objurgada, *o consumo ser aferido de forma individualizada, pois **existente registro individual no lote da ré, o fornecimento de água decorre dos serviços prestados pela requerente e, como corolário, o inadimplemento das despesas autoriza a requerente a praticar atos visando compelir a demandada ao pagamento**, não há que se falar em irregularidade nas medidas adotadas pela associação-apelada, conseqüentemente, não prospera a pretensa condenação por danos morais.*

Acerca desta questão, incumbe salientar que segundo as palavras da própria ré-apelante, atualmente é “*a SABESP é quem cobra diretamente pelo serviço, o que ocorre já mais de 1 ano*” (fls. 1077), por consequência, não há que se falar em retaliação por parte da Associação recorrida, tampouco ilegalidade na cobrança e medidas adotadas para quitação do débito.

No que concerne à condenação ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça, decorrente da ausência à audiência de conciliação, a irresignação merece vingar.

Com efeito, ao reverso do que constou na decisão que fixou a penalidade, antes da realização da audiência de conciliação (fls. 867), a Autora juntou petição nos autos antes da audiência de conciliação noticiando a ausência de interesse no ato (fls. 862/864), mencionando expressamente que: “*A Autora declina da designação de audiência de tentativa de conciliação, em decorrência do teor das manifestações da Requerida*” (fls. 863).

Portanto, preservada a convicção da douta Autoridade monocrática, não se vislumbra a configuração de ato atentatório à dignidade da justiça.

Por fim, em razão da alteração do resultado da demanda, inverte-se o ônus da sucumbência, devendo a autora-reconvinda arcar com as custas e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

despesas processuais, mais honorários advocatícios, que ficam fixados em 20% sobre o valor da causa (já incluída a honorária da fase recursal) com base no art. 85, § 8º do CPC.

Para que se evite incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Ante todo o exposto, **dá-se provimento ao recurso da autora para afastar a imposição de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e dá-se parcial provimento ao apelo da ré reconvinte nos termos adrede mencionados.**

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora