



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005244-02.2022.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS CHÁCARAS SÃO MARCELO, são apelados ANA MARA ZUANAZI TAGLIAFERRO (JUSTIÇA GRATUITA) e MÁRCIO ROGÉRIO TAGLIAFERRO.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a Dra. Vanessa Salem Eid, OAB/SP 310.078.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41997

Apelação Cível nº 1005244-02.2022.8.26.0363

Comarca: Mogi-Mirim

Apelante: Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo

Apelados: Ana Mara Zuanazi Tagliaferro e Márcio Rogério Tagliaferro

Juiz (a): Alexandre Rodrigues Ferreira

Apelação cível. Ação de cobrança de taxa de manutenção e conservação de condomínio atípico. Ação movida por associação de moradores contra proprietários. Sentença de procedência. Insurgência dos réus.

Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Provas produzidas suficientes para a justa solução do litígio. Ausente necessidade de produção de prova oral.

Inépcia da inicial por ausência de documento essencial. Rejeição. Autora juntou documentos necessários à análise da demanda.

Ausentes características de advocacia predatória. Não se pode confundir a litigância repetitiva com a litigância abusiva ou predatória.

Valor da causa. Correspondência com valores devidos. Cálculos apresentados com a inicial.

Cobrança referente ao período de maio de 2017 a novembro de 2017 prescritas. Prescrição quinquenal. Previsão do art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil.

Cobranças de dezembro de 2017 a dezembro de 2022 e taxas vencidas durante o trâmite do processo devidas. Período posterior à Lei 13.465/2017. Sentença mantida, com exceção de taxa prescrita.

Mérito. Associação de moradores. Taxa de manutenção e conservação de condomínio atípico. Obrigação contratual apontada em contrato-padrão. Condição devidamente registrada perante Cartório de Registro de Imóveis. Manutenção da sentença.

Apelação parcialmente provida.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança movida por Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo contra Ana Maria Zuanazi Tagliaferro e Márcio Rogério Tagliaferro, visando recebimento de contribuições mensais de taxa de manutenção e conservação de loteamento, pelo período compreendido entre 05/2017 a 11/2022.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O pedido foi julgado procedente para condenar os réus ao pagamento das taxas associativas do período indicado na inicial, no valor total de R\$14.309,06 (quatorze mil e trezentos e nove reais e seis centavos), além daqueles vencidos no curso da demanda, com a incidência de correção e juros legais da mora de 1% ao mês. Imposto o pagamento dos ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Insurgem-se os réus. Requerem, preliminarmente, a revogação dos benefícios da gratuidade da justiça concedidos à autora. Defende ter havido cerceamento de defesa. Alegam que a inicial é inepta.

No mérito, afirmam que o loteamento é aberto e sem controle de acesso, sendo que os serviços essenciais ao loteamento são prestados pela Prefeitura, motivo pelo qual a Lei n.º 13.465/2017 não se aplica em benefício da associação. A autora não possui seus atos constitutivos averbados no Cartório de Imóveis. Foi registrada no Cartório de Registro Civil com outra finalidade, alegando ter sido criada em 1984, mas só foi registrada em 2003. Ficou inativa várias vezes e só regularizou o CNPJ em 2005, reativando apenas em 2017.

Entendem que a fundamentação está baseada em contrato padrão adulterado anexado. Ademais, adquiriram o imóvel em 1999, antes da Lei 13.465/2017, e a escritura de compra e venda não menciona o contrato padrão. Pleiteiam o reconhecimento de prescrição de parte dos valores cobrados. Dizem que a cobrança proposta pela apelada é inconstitucional conforme o Tema n.º 492 do STF. Acrescentam que a apelada juntou documentos adulterados em diversos processos, caracterizando má-fé processual.

Requerem a intervenção do Ministério Público, entendendo ser fundamental na investigação e responsabilização dos envolvidos por crimes contra a administração da justiça. Alegam haver prática de advocacia predatória. Impugnam o valor da causa.

O recurso foi processado, com apresentação de contraminuta.

É o relatório.

Inicialmente, a preliminar de cerceamento de defesa não encontra amparo. O juiz é o destinatário das provas. A partir de seu prudente arbítrio e de maneira fundamentada, como no caso, tem condições de avaliar a pertinência e a relevância dos pedidos de produção de provas formulados. Assim, a não realização da prova oral não caracteriza cerceamento de defesa. A solução do caso se dá a partir de prova documental.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A segunda preliminar, envolvendo inépcia da inicial, também não merece acolhimento, considerando que a ação foi proposta com todos os documentos necessários, observando-se o previsto pelo art. 320, do CPC. Por consequência, não houve prática de ato atentatório à dignidade da justiça por parte da autora.

A terceira, de advocacia predatória também merece ser afastada. Com efeito, não se pode confundir a litigância repetitiva com a litigância abusiva ou predatória

Por fim, a impugnação ao valor da causa não comporta acolhimento, uma vez que a parte autora deduziu o valor econômico pretendido, conforme planilha de cálculo apresentada às fls. 140/142.

A autora propõe a presente ação, visando recebimento de taxa de manutenção e conservação de condomínio atípico, referente ao lote 4, quadra K, no período de 05/2017 a 11/2022.

A questão posta nos autos foi devidamente resolvida com o julgamento de recurso extraordinário com repercussão geral pelo STF (tema 492), 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. (RE 695911, Rel. Min. Dias Toffoli, julgamento em 18.12.2020).

A questão encontra-se pacificada na jurisprudência. Inclusive tendo sido objeto de recurso especial, julgado sob o rito dos recursos repetitivos junto ao STJ (REsp nº 1439163 / SP):

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foi definida a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (sem negrito no original).

Assim, até a entrada em vigência da Lei 13.465/2017 ou de lei municipal que discipline a questão, considera-se inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção dirigida a quem não

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se associou ou a ela não anuiu. Posterior à sua vigência, é possível a cobrança da taxa de manutenção, desde que:

1. O proprietário faça adesão ao "ato constitutivo das entidades equiparadas a administradora de imóveis", ou,
2. O "ato constitutivo da obrigação" esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

Na situação dos autos, importa anotar que a cobrança de taxa de contribuição e manutenção decorre de cláusula contratual prevista em instrumento particular de compra e venda (contrato-padrão), no seguinte sentido:

"VII – encargos dos compradores:

(...) a pagar uma taxa de conservação e manutenção da ruas de acesso e de comunicação do loteamento no valor de 1/50 (um cinquenta avos) sobre o salário mínimo mensal em vigor na região de Mogi Mirim, à época de cobrança, taxa essa devida mensalmente, e por terreno que adquirir, sendo certo que os serviços poderão ser feitos pelos VENDEDORES ou por terceiros que eles designarem, a taxa referida nessa letra "C" vigorará até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato por parte do(s) COMPRADOR(ES)."

Verifica-se que referido contrato-padrão, foi registrado perante cartório de imóveis de Mogi Mirim (fls. 575/580). Também há de consignar que houve publicidade da constituição da associação desde 1984.

Assim, a obrigação de contribuição para manutenção de loteamento decorre de autorização contratual. Portanto, os compradores tinham ciência da obrigação e aceitaram assumi-la.

Mesmo que assim não fosse, o Loteamento "Chácara São Marcelo" foi aprovado pelo Município de Mogi Mirim em 17/04/1978, conforme matrícula do CRI nº 12.212. Assim, não há fundamentos para modificação da decisão objeto do recurso.

Por sua vez, muito embora a autora não se consubstancie em loteamento fechado, comprovou prestação de segurança particular, devendo o serviço ser remunerado em razão de disposição contratual e para que não haja configuração de enriquecimento ilícito. Assim, não há que se falar em impossibilidade jurídica do pedido.

Quanto à alegação de prescrição, os débitos referentes a maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro e novembro de 2017, encontram-se prescritos, considerando que a demanda foi proposta

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em dezembro de 2022, superando o prazo quinquenal previsto pelo art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil.

Nesse sentido:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS REQUERIDOS. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO ADERIRAM À ASSOCIAÇÃO AUTORA. INADMISSIBILIDADE. COMPROVAÇÃO DE QUE OS REQUERIDOS SÃO ASSOCIADOS DA AUTORA. ADESÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS TAXAS ASSOCIATIVAS. **PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. INCIDÊNCIA DO ART. 206, § 5º, INCISO I, DO CPC. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DA PARTE REQUERENTE À COBRANÇA DAS TAXAS ASSOCIATIVAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO PERÍODO DE CINCO ANOS IMEDIATAMENTE ANTERIOR À PROPOSITURA DA AÇÃO.** SENTENÇA REFORMADA. APELO PROVIDO EM PARTE (TJ-SP - AC: 10012829220188260659 SP 1001282-92.2018.8.26.0659, Relator: HERTHA HELENA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 30/03/2020, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/03/2020). Sem grifos no original.

Os demais débitos cobrados são de período iniciado em dezembro de 2017, não sendo cabível aos réus se valerem do disposto na tese firmada no Recurso Extraordinário nº 695.911 Tema 492, pois tal tese estabeleceu um marco temporal para a cobrança de taxas associativas, qual seja, a partir da edição da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Assim, os réus tentam desqualificar a cobrança da taxa em contradição à natureza jurídica da cobrança, cuja exigência, como proprietários, lhes é aplicável.

Por fim, o pedido de intervenção do Ministério Público é aleatoriamente invocado, mostrando-se como mais uma tentativa de reversão do decidido através de argumentos que não desincumbem os réus do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora.

Não se verifica alteração da verdade dos fatos. Dessa forma, como anteriormente adiantado, não há conduta atentatória à dignidade da justiça, má-fé ou crime. Entendendo ser o caso e possuindo provas robustas, os réus poderão realizar a denúncia pertinente fora dos autos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nessas condições, com exceção da cobrança de taxa de manutenção pelos meses anteriormente indicados como cobertos pela prescrição, a sentença merece ser mantida.

Diante do disposto pelo art. 85, §11, do CPC, os honorários advocatícios devidos são majorados para 15% do valor da condenação.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, DÁ-SE PARCIAL provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
Relator
(documento assinado digitalmente)