



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001100-46.2024.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, são apelados PAULO JOSÉ GALOTTI BONAVIDES, FERNANDO GALLOTTI BONAVIDES e MARILIA GALLOTTI BONAVIDES DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1001100-46.2024.8.26.0223

Apelante: Administradora Jardim Acapulco Ltda

Apelados: Paulo José Galotti Bonavides, Fernando Gallotti Bonavides e Marília Gallotti Bonavides de Sousa

Guarujá

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator: Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Voto nº 18744

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou extinta a ação de cobrança de taxas de manutenção e conservação, com fulcro no art. 485, V, do CPC, determinando a sucumbência da requerente.

A apelante argumenta a presença de requisitos para a cobrança das taxas, alegando a inexistência de coisa julgada ou litispendência, e a nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Alega que a obrigação de pagamento das taxas tem natureza "propter rem" e que o contrato padrão foi registrado na matrícula do imóvel.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve cerceamento de defesa; (ii) se há coisa julgada ou litispendência; (iii) a regularidade da cobrança das taxas de conservação e manutenção com fundamento no contrato-padrão registrado; e (iv) a validade do contrato padrão registrado.

III. Razões de decidir

5. A preliminar de cerceamento de defesa é afastada, pois o juiz tem discricionariedade na produção de provas.

6. A cláusula contratual que fundamenta a cobrança já foi considerada nula em decisão anterior, fazendo coisa julgada, logo, se mostra incabíveis novas cobranças, inclusive, em relação a taxas de períodos posteriores.

7. As taxas de manutenção e conservação cobradas pela autora, com fundamento em contrato-padrão, não se confundem com a tese firmada pelo STF no Tema 492.

8. A cobrança das taxas quando baseada em contrato padrão registrado, em regra é válida, mas a ciência dos réus sobre a obrigação não foi demonstrada adequadamente.

9. A averbação do contrato padrão ocorreu 13 anos após a aquisição do imóvel, o que impede a cobrança das taxas de manutenção.

IV. Dispositivo e tese

10. Recurso desprovido.

11. Tese de julgamento: "1. A cláusula contratual que fundamenta a cobrança das taxas de manutenção e conservação foi considerada nula em decisão anterior, impedindo novas cobranças com base na mesma cláusula.

2. A cobrança de taxas de manutenção e conservação baseadas em contrato-padrão registrado na matrícula do imóvel pressupõe o prévio registro da cláusula contratual, sendo inexigíveis de adquirentes que não tinham ciência da obrigação no momento da aquisição do bem."

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:

Legislação

CPC, art. 485, V; art. 85, §2º; art. 503, §1º; art. 1.026, §2º.

Código Civil, art. 205. Lei nº 6.766/79, arts. 26 e 29.

Jurisprudência

STF, RE 695.911/SP (Tema 492);

STJ, REsp nº 331.084 - MG, Rel. Min. Castro Filho, 21/10/2003.

STJ, REsp 1.422.859, Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, DJE 26/11/2015.

STJ, RE nos EDcl no AgRg no REsp n. 1.422.605/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 9/8/2022.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1732/1736, que, em ação de cobrança, julgou extinta o processo, nos seguintes termos:

"Posto isso, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO, com fulcro no artigo 485, V, do Código de Processo Civil. Pela sucumbência, a requerente deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil."

Insurge-se a requerente argumentando, em síntese, que estão presentes os requisitos para cobrança das taxas. Aduz que não há, no caso, coisa julgada ou litispendência, considerando que, nos autos do processo nº 0004614-36.2008.8.26.0562, os débitos cobrados se referiam ao período de 03/09/1997 até 03/11/2007 e nesta

demanda o período cobrado é de 03/02/2014 a 03/01/2024. Assevera que por se tratar a ação de descumprimento de obrigação de trato sucessivo, ou seja, ainda que a causa de pedir seja próxima à eventuais ações propostas anteriormente, fato é que por tratar de períodos distintos, a primeira ação não se confunde com as futuras. Aduz que a sentença é nula, em razão da ocorrência do cerceamento de defesa, tendo em vista que não fora oportunizada a produção das provas requeridas na inicial, dentre elas, a oitiva de testemunhas, depoimento pessoal do apelado e prova pericial contábil, de modo que o julgamento antecipado da lide ocorreu de forma irregular. Argumenta que é administradora do loteamento o "Jardim Acapulco", não sendo associação ou condomínio. Alega que, quando da formação do loteamento, foram prevista restrições e características especiais previstas em contrato padrão, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Lei nº 6.766/79. Afirma que o contrato padrão previa que os loteadores poderiam, por si ou por quem viessem a indicar, executar no loteamento obras e serviços e cobrar um rateio das despesas de administração dos proprietários que, em última análise, são os beneficiários da conservação e manutenção do empreendimento. Alega que a obrigação tem natureza "propter rem" e que o contrato padrão fora registrado na matrícula do imóvel. Argumenta que a r. sentença negou vigência ao artigos 26 e 29 da Lei 6.766/79. Defende que o prazo prescricional aplicável ao presente caso é o decenal, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Requer seja dado provimento ao recurso para que a r. sentença seja anulada, para regular produção de provas ou, alternativamente, que a demanda seja julgada totalmente procedente, para que o requerido seja condenado ao pagamento das taxas de conservação e manutenção vencidas e inadimplidas do período de 03/02/2014 a 03/01/2024, além das vincendas no curso do processo, por força do artigo 323, do CPC, com aplicação da multa contratual de 10%, além de correção monetária e juros contados da

data do vencimento de cada taxa, despesas processuais e honorários de sucumbência no importe mínimo de 10%.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 1777/1789.

Oposição ao julgamento virtual (fls. 1795/1796).

É o relatório.

No caso dos autos, a autora pleiteia a condenação dos requeridos ao pagamento de valores relativos as taxas de manutenção e conservação a que estariam obrigados, relativas ao período de fevereiro de 2014 até janeiro de 2024.

De plano, afasto a preliminar de cerceamento de defesa arguida pela apelante.

É poder discricionário do magistrado a realização de provas necessárias e pertinentes à elucidação dos fatos controvertidos, assim não se acha obrigado o juiz a determinar a produção de outras provas, que somente a fará se entender necessárias à formação de sua convicção.

Neste sentido, *"Cabe ao juiz decidir quais as provas pertinentes ao deslinde da controvérsia e quais devem ser indeferidas, por desnecessárias, não constituindo cerceamento de defesa a negativa de nova perícia, considerada desnecessária pelo magistrado. A lei processual o autoriza, mas não lhe impõe, como diretor do processo, determinar a realização de nova prova técnica"* (REsp. nº 331.084 - MG, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rei. Min. Castro Filho, em 21/10/03, DJ de 10/11/03, pág. 185).

Ademais, a produção de prova oral e pericial, seriam inúteis para o deslinde da controvérsia.

No que tange ao argumento de que inexiste coisa julgada ou litispendência, o recurso não prospera.

Com efeito, nota-se que a autora ajuizou ação de cobrança em face dos réus, através do processo nº 0004614-36.2008.8.26.0562, pleiteando o pagamento das parcelas devidas pelos requeridos entre 03/09/1997 e 03/11/2007, bem como as vincendas (fls. 1685/1691), com fundamento em uma cláusula contratual.

Em primeiro grau, a demanda fora julgada procedente, porém, em segunda instância esta Colenda Câmara reformou a r. sentença, para julgar a improcedente a ação, reconhecendo-se a nulidade da cláusula contratual 11ª, inciso IX da escritura de compra e venda (fls. 1675/1678). O que foi mantido pelas instâncias superiores (fls. 1679/1684).

Neste sentido, ainda que, em regra, a fundamentação do *decisum* não faça coisa julgada, não se mostra possível decidir de forma contrária ao que já fora decidido em demanda anterior que versa sobre o mesmo contrato e as mesmas partes.

Vale salientar que o §1º do artigo 503 do Código de Processo Civil dispõe que a resolução de questão prejudicial, decidida expressa e incidentemente no processo tem força de lei nos limite da questão principal expressamente decidida, quando dessa resolução depender o julgamento do mérito.

Deste modo, o v. acórdão de fls. 1675/1678 ao reconhecer a impossibilidade de cobrança das taxas de manutenção e conservação com base na cláusula 11ª, inciso IX, fez coisa julgada não apenas em relação ao período entre 03/09/1997 e 03/11/2007, mas decidiu a questão de forma definitiva, a impedindo novas cobranças com base na referida cláusula contratual.

No mais, mesmo que não se considerasse o reconhecimento da coisa julgada, a demanda ainda deveria ser considerada improcedente.

Respeitado entendimento contrário, observa-se que, no caso em tela, o fundamento que embasa a cobrança da taxa de manutenção e conservação é diverso do que foi objeto do precedente vinculante julgado pelo Supremo Tribunal Federal, Tema 492, que reconheceu a inconstitucionalidade da 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.

Isto porque, a causa de pedir aduzida pela requerente está baseada na existência de contrato padrão registrado na matrícula do imóvel, que autorizaria a cobrança de taxas de manutenção e conservação em razão dos serviços prestados em favor do loteamento e seus moradores.

Neste sentido, em razão da distinção entre as questões, tem-se por inaplicável ao caso a tese firmada pelo STF, no julgamento do RE 695.911/SP (Tema 492).

A propósito, a questão envolvendo a própria autora já fora objeto de análise pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, que concluiu pela caracterização da situação de *distinguishing*:

"A conclusão deste Superior Tribunal de Justiça em sede de repetitivos fora exatamente no sentido de que deveria ser mantida a orientação que há muito havia sido encampada neste Tribunal, estratificada ainda no EREsp n.º 444.931/SP, no sentido de que: "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é

associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, em observância ao princípio da liberdade de associação (art. 5.º, inc. XX, da CF/88)."

O caso dos autos, no entanto, é diverso daquele firmado em repetitivo e é diverso do parâmetro considerado pela Suprema Corte.

Desde a inicial da presente ação é fácil perceber que a cobrança das taxas condominiais se pauta não em eventual enriquecimento ilícito, ou em eventual natureza proter rem da obrigação, senão na expressa volição do adquirente do lote, consubstanciada na previsão de cláusula contratual em contrato celebrado com os proprietários devedores segundo a qual expressamente imputa-se-lhes a obrigação de pagar as despesas decorrentes da administração do loteamento por eles integrado.

Como bem ressaltaram o relator, Ministro Buzzi, quando do julgamento do repetitivo, o Min. Toffoli quando da repercussão, e este relator no acórdão recorrido, as obrigações civis pressupõem a existência de uma lei ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, e, no caso dos atos, a parte comprometeu-se a adimplir os serviços prestados pela administradora, não havendo falar em violação à constituição, já que a fonte da obrigação, aqui, é o contrato higidamente celebrado, e não se trata, na hipótese, de imposição de associação ao devedor.

Conclui-se, em verdade, da orientação firmada pelo Supremo que, não havendo vinculação por parte do proprietário/possuidor à entidade que agora cobra por serviços à coletividade prestados, não haveria falar em higidez na referida cobrança. No entanto, se a

responsabilidade é expressamente assumida pelo não associado em face da prestadora dos serviços (a administradora do condomínio de fato), não se pode afastar o direito à cobrança e o dever de satisfação da obrigação a que higidamente se vincularam.” (RE nos EDcl no AgRg no REsp n. 1.422.605/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Com efeito, considero que a ciência dos réus em relação a obrigação não restou devidamente demonstrada.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de que “por força do disposto na Lei de loteamento, 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.” (Superior Tribunal de Justiça STJ; REsp 1.422.859; Proc. 2013/0385510-1; SP; Terceira Turma; Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva; DJE 26/11/2015).

Todavia, no caso em tela, conquanto a autora alegue a existência de contrato padrão registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, nota-se que a averbação que indica a existência do contrato padrão somente foi realizada em 24/08/2022, ou seja, somente 13 (treze) anos após o registro do formal de partilha que concedeu a propriedade do imóvel aos requeridos (fls. 17).

Neste sentido, considerando que, no momento da aquisição originária do imóvel, não havia registro do contrato padrão na matrícula, os adquirentes não tinham como ter ciência da obrigação, assim como seus sucessores, ora requeridos.

Deste modo, não seria possível a cobrança das taxas de manutenção do lote, em relação aos réus, ainda posteriores a agosto de 2022, considerando que no momento da transmissão do imóvel, os apelados não tinham conhecimento das restrições e obrigações constantes no contrato-padrão.

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação e elevo os honorários advocatícios devido à parte contrária para 15% sobre o valor atualizado da causa.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica