



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379216

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051396-85.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante VITOR HENRIQUE MASTRO PIETRO, é apelado ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA VI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.261

APELAÇÃO Nº 1051396-85.2021.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APTE.: VÍTOR HENRIQUE MASTRO PIETRO

APDA.: ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA VI

MM. JUIZ: ANTONIO CARLOS PONTES DE SOUZA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO. Sentença que julgou procedente a ação. Insurgência do réu. Hipótese em que não se trata de ação de cobrança de despesas condominiais, submetida à disciplina da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.357 do Código Civil, mas, sim, de cobrança de taxa e contribuições a proprietários de lotes situados nos chamados “loteamentos fechados” ou “condomínios de fato”. Contribuições associativas que têm natureza pessoal, não *propter rem*. Precedentes do C. STJ. Réu que somente pode ser responsabilizado pelo pagamento das taxas vencidas a partir de 12/5/21, data em que tomou posse do imóvel, com exceção daquelas vencidas em 20/8/21, cujo pagamento foi comprovado. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (REsp. nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação. Tese sedimentada pelo E. STF (Tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Lote adquirido já na vigência da Lei nº 13.465/17. Ausência de anuência por parte do réu, tampouco de filiação formal à associação autora. Inviável falar-se, ainda, de anuência tácita, pelo fato de o réu ter efetuado o pagamento de alguma taxa. Inexistência de adesão formal à associação autora. Precedentes. Litigância de má-fé da autora não configurada. Sentença reformada para julgar improcedente a ação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que julgou procedente ação de cobrança movida por Associação Parque

Residencial Damha VI em face de Vítor Henrique Mastro Pietro, para o fim de *“condenar o requerido ao pagamento das despesas condominiais apresentada na planilha de fls. 47/50, corrigido monetariamente de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde o respectivo vencimento da obrigação, além de multa de 2%”* (fl. 166). Face à sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Irresignado, sustenta o réu, nas razões de seu inconformismo, a ocorrência de prescrição em relação à cobrança das taxas vencidas entre 20/7/14 e 20/9/16. Aduz, também, que as taxas vencidas em 20/8/21 já foram pagas (fl. 73) e que já há processo, ora em fase de liquidação de sentença, relativo à cobrança de débitos de condomínios referentes ao mesmo imóvel e ao mesmo período (Processo nº 1019323-70.2015.8.26.0576), o que torna inviável a presente cobrança. Requer, assim, a reforma da r. sentença, para o julgamento de improcedência da ação, com a condenação da autora por litigância de má-fé (fls. 170/176).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 182/186).

Foi determinada a complementação do preparo (fl. 192), o que foi feito às fls. 195/197.

É O RELATÓRIO.

Conforme consta da inicial, a Associação Parque Residencial Damha VI ingressou com ação de cobrança contra Vítor Henrique Mastro Pietro, o qual, na condição de proprietário de imóvel situado em área de atuação da postulante, deixou de efetuar o pagamento das taxas de manutenção correspondentes à sua unidade (Lote M, Quadra 11, Bairro Parque Residencial Damha VI), vencidas entre 20/7/14 e 20/8/21. Postulou, assim, a procedência do pedido, para que fosse o réu condenado ao pagamento do montante de R\$ 54.586,26 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e seis centavos) (fls. 1/4).

Citado, o réu apresentou contestação e arguiu, preliminarmente, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação e afirmou ser necessário o chamamento ao processo da empresa Mega Cobranças Rio Preto Ltda. No mais, sustentou que as taxas vencidas até a data em que tomou posse do imóvel são de responsabilidade do antigo proprietário do lote, e que aquelas vencidas no período de 20/7/14 a 20/9/16 estão prescritas, nos termos do artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil. não havendo, igualmente, comprovação de que tenham aderido à associação autora. Afirmou, também, ser indevida a cobrança da taxa vencida em 20/8/21 (fl.49), uma vez que há nos autos comprovante de seu pagamento, e que a autora litiga de má-fé, já que anteriormente ajuizara ação de cobrança contra o antigo proprietário, já em fase de cumprimento de sentença (Processo nº 1019323-70.2015.8.26.0576), tendo por objeto as mesmas taxas indicadas na inicial (fls. 60/67).

O douto Juízo *a quo*, no entanto, por entender se tratar de ação de cobrança de taxas condominiais, de natureza *propter rem*, e que o réu, “*na condição de proprietário do imóvel, é parte legítima para arcar com o pagamento das cotas condominiais em atraso, podendo o condomínio eleger contra quem iria demandar, promissário vendedor ou comprador, já que se busca defender o bem maior da coletividade do condomínio que se vê prejudicado com a inadimplência de um dos condôminos*” (fl. 164), sendo incontroverso o inadimplemento das taxas indicadas na inicial, julgou procedente a ação.

Primeiramente, cumpre observar que, preservado o entendimento do douto Juízo *a quo*, não se trata, na hipótese, de ação de cobrança de despesas condominiais, submetida à disciplina da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.357 do Código Civil. Ao contrário, da leitura da inicial é perceptível que a controvérsia consiste em verificar a licitude da cobrança de taxa e contribuições a proprietários de lotes situados nos chamados “loteamentos fechados” ou “condomínios de fato”.

E o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 882), e agora, mais recentemente, o Supremo Tribunal Federal,

em julgamento efetuado sob a sistemática da repercussão geral, no RE nº 695.911, datado de 18/12/20 (Tema nº 492), apreciaram devidamente a questão.

A partir desse último julgamento, fixou-se a seguinte tese:

"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" (g.n.).

De referida tese, há que se destacar:

I) *"O que emana, portanto, diretamente dos dispositivos da Constituição Federal é que, se de um lado: (i) se assegura a plenitude da liberdade de associação (art. 5º, XVII), (ii) mantêm-se as entidades associativas distantes da interferência estatal (5º, XVIII) e (iii) lhes garante legitimidade judicial e extrajudicial (5º, XXI); de outro lado, preserva-se a liberdade do indivíduo para não se associar ou para dela se desassociar a qualquer tempo (5º, XX)";*

II) *"Essa é, segundo minha compreensão, o desenho jurídico que decorre diretamente do Texto Constitucional. Isso porque, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal garante proteção a essa forma de congregação de interesses, ela também assegura a liberdade na integração a ela e, no mesmo passo, à desintegração."*

III) “Assim, embora em princípio estejam identificadas a licitude e a relevância dessa forma de organização (inegavelmente congregante de interesses de uma coletividade, com suprimento, não raro, de diversas lacunas dos serviços públicos), **o fato é que essas associações, antes do advento da Lei nº 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados.**” (grifos originais);

IV) “Não vislumbro, desse modo, como se possa impor, a integrante de loteamento, obrigação da qual se desincumbiu quando da manifestação negativa de sua vontade, seja para sua retirada da associação (se já a tenha integrado), seja para seu não ingresso (se dela nunca participou). Seria, entendo, direta afronta a direito constitucional de liberdade.”;

V) “Evidentemente, não desconsidero que princípio algum é dotado de caráter absoluto, sendo, sem verdade, sempre inspirado pelo pressuposto da máxima extensão, sem se olvidar a coerência que o sistema impõe.”;

VI) “Nesse passo, restrições ao direito de liberdade, a par de exigirem restrição mínima, requerem necessariamente previsão em lei.”;

VII) “Vedação ao enriquecimento ilícito, obrigações propter rem e dever de eticidade são todos instrumentos civilistas de enorme importância, mas não deitam suas bases em princípios constitucionais aptos a serem sopesados face à liberdade de associação. **Em verdade, é o princípio da legalidade o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de associação.** De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro e por consequência garantindo que, na ausência de lei, não há aos particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades.”

(grifos originais);

VIII) *“Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.”*

IX) *“Por sua vez, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve oportunidade de se manifestar sobre [...] **as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como uma das possíveis configuração e 'administradora de imóveis' o direito de cobrar de proprietário não-associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, nos termos da novel legislação.**”;*

X) *“Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.”*

XI) *“Todavia, importa considerar a possibilidade*

de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante, dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano".

Com efeito, antes do advento de lei municipal ou da Lei Federal nº 13.465/17, o proprietário não está obrigado a contribuir com o pagamento das taxas de manutenção, se não se associou ou se desvinculou antes disso.

Não há como divergir desse entendimento, reafirma-se, com força vinculante, em respeito ao disposto nos artigos 926 e 927 do CPC, que visam dar efetividade ao princípio da segurança jurídica.

Em última análise, a decisão do STF, em sede de repercussão geral, alinha-se com aquela do Tema nº 882, do STJ, citando-se as seguintes considerações:

"... Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao adquirente que não se associou, nem a ela aderiu, a cobrança de encargos.

Se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação (lei ou contrato), é defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio enriquecimento sem causa, em detrimento aos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão somente ao Supremo Tribunal Federal, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender". (grifou-se).

A rigor, no caso ora analisado, “*não há lei que obrigue o morador a se associar ou a arcar com as despesas decorrentes dos serviços prestados pela associação. E quando não há norma contratual válida para tal finalidade, ofende os princípios da livre associação e da legalidade obrigar o morador a contribuir*” (Apelação Cível nº 1002774-91.2019.8.26.0075, Rel. Des. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28/7/21).

Destaco que o Supremo Tribunal Federal entendeu pela prevalência do princípio constitucional da livre associação e apenas cabe a ele afastar sua preponderância. Se a tese firmada reconheceu sua prevalência, compete às demais instâncias do poder jurisdicional respeitá-la e cumprir a orientação daquela Corte Suprema.

Conforme acima exposto, verifica-se que a Associação Parque Residencial Damha VI ingressou com ação de cobrança contra Vítor Henrique Mastro Pietro, o qual, na condição de proprietário de imóvel situado em área de atuação da postulante, deixou de efetuar o pagamento das taxas de manutenção correspondentes à sua unidade (Lote M, Quadra 11, Bairro Parque Residencial Damha VI), vencidas entre 20/7/14 e 20/8/21. Postulou, assim, a procedência do pedido, para que fosse o réu condenado ao pagamento do montante de R\$ 54.586,26 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e seis centavos) (fls. 1/4).

Conforme já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça, “*as despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado*” (RE no AgInt no REsp. nº 1.688.721/DF, Rel. Min. Humberto Martins, 3ª Turma, j. 2/5/18).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO DECLARAÇÃO NOS NO

EMBARGOS DE RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. VÍCIO NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. RESP REPETITIVO N. 1.439.163/SP. TAXA QUE NÃO SE EQUIPARA A DESPESA CONDOMINIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO DO CARÁTER PROPTER REM. ANUÊNCIA DOS RECORRIDOS NÃO DEMONSTRADA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É assente nesta Casa o entendimento de que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

2. O acórdão recorrido foi devidamente fundamentado, não havendo falar em vício na prestação jurisdicional, tendo em vista que, conforme orientação desta Corte, "se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada" (AgInt no REsp 1.584.831/CE, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016).

3. O aresto impugnado guarda consonância com o entendimento firmado pela Terceira Turma do STJ no Recurso Especial n. 1.688.721/DF, no sentido de que "as despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato) ostentam natureza de

dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado". Assim, "é possível ao devedor opor, em cumprimento de sentença, a exceção de impenhorabilidade de seu único imóvel se a cobrança fundar-se em dívidas instituídas por associação de moradores" (AgInt no REsp 1.688.721/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018).

4. Cabe acrescentar que "a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores e/ou condomínios de fato alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo" (AgInt no REsp 1.738.721/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018).

5. No presente caso, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. 6. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no REsp. nº 1.822.925/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 25/5/20) (g.n.).

Logo, não há relação da taxa associativa com a coisa, mas apenas com as pessoas obrigadas, tratando-se seu pagamento de obrigação de natureza pessoal.

Portanto, o titular de direito real aquisitivo sobre o lote, se associado, é devedor da taxa associativa desde a assinatura do contrato.

Na hipótese dos autos, conforme anteriormente exposto, verifica-se que o réu adquiriu o Lote M, Quadra 11, do Bairro Parque Residencial Damha VI, através de contrato celebrado em 30/11/20 e que previu expressamente, em sua cláusula 4ª, a responsabilidade do comprador pelo pagamento dos impostos e taxas relacionados ao imóvel devidos a partir da efetiva entrega do bem, o que, como se vê à fl. 124, ocorreu em 12/5/21. De rigor, portanto, a conclusão de que o réu somente pode ser responsabilizado pelo pagamento das taxas vencidas a partir da referida data.

Ademais, tratando-se de cobrança de taxa de manutenção instituída por associação de moradores, aplica-se o prazo prescricional quinquenal, previsto no artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil.

Assim, tendo a ação sido ajuizada em 5/10/21, evidente que já teria decorrido o prazo prescricional de cinco anos para a cobrança das taxas vencidas entre 20/7/14 e 5/10/16.

Verifica-se, ainda, que foi apresentado, nos autos, o comprovante de pagamento das taxas de manutenção relativas ao Lote M, Quadra 11, do Bairro Parque Residencial Damha VI vencidas em 20/8/21 (fl. 73).

Logo, na hipótese, somente há possibilidade de cobrança das taxas de manutenção vencidas a partir de 12/5/21, com exceção daquelas vencidas em 20/8/21.

Verifica-se, no entanto, que a aquisição do referido lote pelo réu ocorreu já na vigência da Lei nº 13.465/17 e não há qualquer documento que demonstre ter ele manifestado adesão à associação autora. E o fato de ter efetuado, voluntariamente, o pagamento das taxas vencidas em 20/8/21, não configura adesão tácita.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 10ª Câmara de Direito Privado e outras Câmaras desta Corte de Justiça, em várias oportunidades:

“APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

EM LOTEAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA IMPROCEDENTE. Insurgência da autora. Revelia do réu que não induz à procedência automática do pedido. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (REsp. nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação. Tese sedimentada pelo E. STF (Tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Ausência de anuência por parte do réu, ora apelado, tampouco de filiação formal à associação autora. Inexistência de anuência tácita. Precedentes. Sentença de improcedência mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1002027-60.2021.8.26.0338, de minha relatoria, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 24/1/24) (g.n.).

“Interposição de Recurso Especial e Extraordinário contra o Acórdão que confirmou a licitude da cobrança de taxas condominiais de associação de moradores em loteamento, ainda que a parte não seja associada. Princípio do enriquecimento sem causa. Despacho da Presidência da Seção de Direito Privado determinando a reapreciação da matéria com fundamento no art. 1.030, II, do CPC. Ação de cobrança. Insurgência. Repisa a condição de não associado e na ausência de qualquer comprometimento com a manutenção dos serviços prestados. O requerido não aderiu aos serviços prestados e o ato constitutivo da obrigação não foi registrado em cartório de modo que inviável a cobrança até o marco temporal da lei 13.465/2017. Impedindo a cobrança de taxas de manutenção no caso dos autos. Assim, analisando o tema não só sob o aspecto do enriquecimento sem causa, mas também sob o prisma da impossibilidade de associação

túcita. Reforma da sentença para julgar improcedente o pedido contido na ação de cobrança, reapreciando a matéria nos termos do artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil, com modificação do Acórdão de fls. 509/511” (Apelação Cível nº 0007615-03.2005.8.26.0152, Rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 21/4/23) (g.n.).

“APELAÇÃO. Ação de Cobrança. Taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano por associação que só são devidas mediante anuência expressa do proprietário do imóvel, sob pena de violação do art. 5º, XX, da CF (Temas 492, do STF e 882, do STJ). Impossibilidade de aceitação túcita da cobrança de encargo cobrado por associação de moradores (precedentes STJ e TJSP). Sentença mantida. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 1003613-52.2015.8.26.0271, Rel. Des. Maurício Velho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 26/8/24) (g.n.).

*“AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. Associação de proprietários de lotes. Cobrança de taxas e rateio de despesas em face de proprietário de lote não associado. Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de julgamento de recursos repetitivos, no sentido de que “as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”. Ressalva feita, porém, às situações em que, embora não associado, o adquirente concordou com os serviços e a cobrança das taxas. No caso dos autos, **inexiste qualquer prova de vínculo associativo, bem como de anuência à cobrança. Instrumento de confissão de***

dívida relativo a período anterior que não substitui a necessária e formal adesão. Sucumbência da autora que, todavia, não impõe a fixação de honorários advocatícios, face à revelia da parte requerida. Ausência de atuação advocatícia a se remunerar. Recurso provido em parte” (Apelação Cível nº 1041723-67.2019.8.26.0114, Rel. Des. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 4/8/20)(g.n.).

Descabida, portanto, a condenação do réu ao pagamento das taxas vencidas a partir de 12/5/21, inclusive daquelas vencidas em 20/8/21.

Não há, contudo, que cogitar da condenação da autora por litigância de má-fé, uma vez que o fato de ter ajuizado anteriormente ação de cobrança, em face do anterior proprietário do Lote M, Quadra 11, do Bairro Parque Residencial Damha VI, não configura nenhuma das hipóteses previstas no artigo 80 do CPC.

Dessa forma, é de ser dado provimento parcial ao recurso, para o fim de julgar improcedente a ação, com a condenação da autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO, EM PARTE**, ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator