



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009361-07.2023.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante MARIANA TURATTI LAUREANO, são apelados ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL TERRA NOBRE I e FLÁVIO LAUREANO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 1) 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 AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), LÉA DUARTE E DOMINGOS DE SIQUEIRA FRASCINO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

PAULO SERGIO MANGERONA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1009361-07.2023.8.26.0038

Órgão Julgador: Turma IV- Núcleo de Justiça 4.0

Comarca: Araras

Apelante: Mariana Turatti Laureano

Apelado: Associação do Residencial Terra Nobre I e outro.

Voto nº 1009361-07-L

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança de taxa de manutenção associativa vinculada ao loteamento " Residencial Terra Nobre I", destinada ao custeio de despesas com conservação, manutenção, melhorias e fundo de reserva. A sentença julgou procedente o pedido, condenando os requeridos ao pagamento dos valores pleiteados, atualizados e com encargos moratórios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar a legitimidade da cobrança das taxas associativas.

III. Razões de Decidir

3. A cobrança das taxas associativas é legítima, uma vez que a apelante tinha ciência das obrigações ao adquirirem o imóvel, e a associação foi regularmente constituída, com previsão de contribuição no regulamento interno.

IV. Dispositivo e Tese

4. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A titularidade do direito real sobre o imóvel confere legitimidade passiva para responder por despesas condominiais. 2. A cobrança de taxa associativa constitui obrigação propter rem, transmissível com a propriedade.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I.

Vistos,

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 265/268), cujo relatório se adota, que julgou a presente ação nos seguintes termos: *“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado pela ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL TERRA NOBRE I em face de FLÁVIO LAUREANO DA SILVA e MARIANA TURATTI LAUREANO, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, e o faço para condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento das taxas*

associativas vencidas e não pagas, contantes da planilha à fl. 216, no importe total de R\$ 3.957,79 (três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos – 04/2024), bem como, das taxas associativas vincendas, corrigidas monetariamente, a partir de cada vencimento, com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação e ainda, ao pagamento de multa contratual sobre o débito.”

Irresignada, a requerida recorre (fls. 271/277) almejando a inversão do julgado no firme argumento de que não se associou à autora, de forma que se mostram inexigíveis os valores cobrados. Pleiteia, assim, a improcedência da demanda.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões (fls. 281/294).

É o relatório, no essencial.

O recurso não comporta provimento.

A r. sentença recorrida conferiu justa e adequada solução ao litígio, com a análise objetiva e assertiva dos fatos e do direito, motivo pelo qual deve ser mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

O artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece que “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.*”

Na Seção de Direito Privado o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

Anote-se dentre tantos outros: Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em

29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum*" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Outrossim, não é exigível dos Julgadores que se reportem expressamente em relação a cada um dos questionamentos formulados pelos litigantes, tampouco se afigura vício embargável a mera adoção de tese contrária ao entendimento da parte interessada, sendo suficiente que o alcance da decisão esteja bem delimitado, com clareza suficiente acerca dos parâmetros utilizados e ordens concedidas.

Como ressaltado com acerto na r. decisão de primeiro grau:
"*No caso em tela, pode-se verificar que os requeridos são proprietários do Lote nº*

22, da Quadra I, adquirido em 2019, ocasião em que aderiram, expressamente, à associação autora (cláusula 12. – fl. 106). **A autora trouxe o documento que demonstra adesão, pelos requeridos, à associação de proprietários (fls. 103/107). Restou evidenciada a relação jurídica existente entre as partes, bem como demonstrada a existência do débito cobrado. Os requeridos são proprietários do imóvel em questão, ficando, portanto, responsáveis, solidariamente pelo adimplemento das taxas associativas. Importante ressaltar que o débito cobrado se refere ao rateio de despesas condominiais destinadas à manutenção, conservação e melhorias dos espaços comuns do condomínio em relação aos moradores. Ademais, considerando que os requeridos deixaram de cumprir com suas obrigações contratuais, devem arcar com as consequências de seu inadimplemento.”** Grifo nosso.

Na hipótese, a apelante Mariana e o corréu Flávio firmaram “Compromisso Particular de Compra e Venda” (fls. 103/107) em que constava expressamente que se tratava de um loteamento na modalidade “fechado” e que **“Os compradores concordam em associar-se à Associação do Residencial Terra Nobre I, sociedade civil com estatuto próprio e sem fim lucrativo que administrará os interesses comuns do loteamento”** (Cláusula 12- fls. 106). - grifo nosso.

Destarte, a recorrente tinha plena ciência ao tempo da aquisição do imóvel do vínculo associativo, o que afasta qualquer alegação de surpresa ou ausência de adesão, ainda que a entidade tenha sido registrada formalmente meses depois.

Neste sentido, havendo previsão ao momento da aquisição do imóvel e ciência da adquirente, a cobrança da taxa associativa constitui obrigação *propter rem*, transmissível com a propriedade, independentemente de filiação formal à associação.

O regulamento interno da associação e atas de assembleia, devidamente juntados aos autos (fls. 14/65) estabelecem a cobrança de contribuição dos proprietários dos lotes para custeio de despesas com conservação, manutenção, melhorias e fundo de reserva.

A associação foi regularmente constituída com o objetivo de promover melhorias no loteamento, revertendo tais ações em favor de todos os proprietários.

A cobrança das cotas associativas é legítima, tendo em vista que os requeridos usufruem dos serviços e benfeitorias realizadas pela associação, não sendo admissível que se beneficiem sem a devida contraprestação.

Neste sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. TAXA ASSOCIATIVA. LOTEAMENTO FECHADO. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO TRIENAL PARCIAL. RECURSO IMPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Ação monitória ajuizada por associação de moradores para cobrança de taxas de manutenção de áreas comuns contra proprietário de imóvel em loteamento fechado. O réu, citado, apresentou embargos monitórios alegando nulidade da citação, impropriedade da via eleita, prescrição trienal e inexigibilidade da taxa, sob o argumento de que não se associou à entidade e de que o loteamento não é comprovadamente fechado. Sentença acolheu parcialmente os embargos para reconhecer a prescrição das parcelas anteriores a 16/06/2021, mas condenou o requerido ao pagamento das demais. O réu apelou. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a cobrança da taxa associativa é exigível do réu; e (ii) estabelecer se houve inovação recursal. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O proprietário do imóvel situado em loteamento fechado que anuiu expressamente à cobrança de taxa associativa no momento da aquisição do bem está vinculado ao pagamento. Ao assinar o contrato apresentado nos autos, o réu obteve a devida ciência das cláusulas gerais do contrato, no qual havia previsão da taxa associativa. Além disso, restou atestado que os serviços pela parte autora foram devidamente prestados. 4. Em que pese o réu alegar que o estatuto da associação autora com a definição de suas finalidades somente fora criado e depositado no Cartório de Títulos em 2010, é certo que a parte autora comprovou que o seu estatuto foi, na verdade, registrado em 31/01/2002 somente foi atualizado em 2010. Portanto, não procede a alegação do requerido de não ser a obrigação exigível em

razão de registro posterior. 5. Não se conhece, em sede recursal, de alegações que configuram inovação recursal, pois a Apelação não pode ser utilizada como substitutivo da contestação. Assim, as teses referentes à localização do imóvel e à forma de cálculo dos juros e correção monetária, não suscitadas oportunamente, estão preclusas, nos termos dos arts. 336, 341 e 342 do CPC. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recurso improvido. Dispositivos relevantes citados: CC, art. 206, § 3º, IV; CPC, arts. 336, 341, 342 e 346, parágrafo único; Lei nº 6.766/79, art. 36-A. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 882 (REsp nº 1.280.871/SP); TJSP, Apelação Cível nº 1027721-58.2020.8.26.0114, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, j. 18/05/2021; TJSP, Apelação Cível nº 1045826-60.2022.8.26.0002, Rel. Des. Ramon Mateo Júnior, j. 15/05/2023. (TJSP; Apelação Cível 1026877-69.2024.8.26.0114; Relator (a): Léa Duarte; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 1); Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025).

Irreparável, portanto, a r. sentença hostilizada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Majora-se a verba honorária para 12% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade em relação à recorrente.

Atentem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

PAULO SÉRGIO MANGERONA

RELATOR