



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000383977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004443-71.2022.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante CLUBE DE CAMPO RECANTO VERDE, é apelada ANADIR FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, julgando procedente a ação, legitimando a cobrança das taxas associativas vencidas. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004443-71.2022.8.26.0271

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Itapevi

Apelante(s): Clube de Campo Recanto Verde

Apelado(a)(s): Anadir Ferreira

Voto nº 8767

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança de taxas associativas inadimplidas pela apelada de dezembro de 2020 a junho de 2022. A sentença de primeira instância julgou improcedente a ação, reconhecendo a desfiliação da apelada.

II. Questão em Discussão

Determinar a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas pela apelada, considerando a anuência expressa com os termos do Estatuto da Associação.

III. Razões de Decidir

3. A sentença deve ser reformada com base na distinção entre o direito de desfiliação e a obrigação de pagamento das taxas associativas pretéritas, conforme reconhecido em acórdão anterior. 4. A existência de cláusula obrigacional e disposição estatutária legitima a cobrança das contribuições, em consonância com precedentes do STJ e STF.

IV. Dispositivo e Tese

5. RECURSO PROVIDO.

Tese de julgamento: A anuência expressa com os termos do Estatuto da Associação e com a existência de obrigação do clube impõem a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo autor em face da r. sentença de fls. 390/392 que, nos autos da Ação de Cobrança, julgou improcedentes os pedidos autorais, afastando a cobrança das contribuições mensais supostamente inadimplidas.

Apela o autor buscando a reforma da r. decisão,

sustentando que a apelada é associada, que ela adquiriu o título do clube, que não se trata de associação, mas de direitos econômicos dentro do clube, que o clube possui propriedade particular sobre o imóvel, que os associados possuem direito de usufruir do clube quando adquirem o título, que a apelada tinha ciência e concordou quando adquiriu o título, que a cobrança passou a ser legítima após a Lei 13.465/17, que há concordância expressa, que o Tema 492 do C. STF permite a cobrança das taxas quando o associado concordou com o valor.

Preparo recolhido em fls. 409/410 e 451/452.

Contrarrazões em fls. 414/430, pela manutenção da sentença.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Realizadas as diligências do artigo 1.011 do Código de Processo Civil, o recurso reúne condições de julgamento.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A apelante ajuizou ação de cobrança buscando o pagamento das taxas associativas inadimplidas pela apelada a partir de dezembro de 2020 até junho de 2022, conforme documento de fls. 60.

A r. sentença julgou a ação improcedente, sob o fundamento de que a ação 1003422-31.2020.8.26.0271 foi julgada procedente, com a determinação de desfiliação e de individualização

dos serviços essenciais ofertados pela apelante. Além disso, o D. Juízo reconheceu que o clube se encontra em local clandestino.

Ocorre que esses pontos fáticos não afastam a obrigação da apelada de cumprir o termo associativo e de realizar o pagamento mensal das taxas associativas.

De início, nos autos da ação 1003422-31.2020.8.26.0271, esta C. Câmara reconheceu o direito da apelada de realizar a desfiliação, sem entrar no mérito da cobrança das taxas associativas. Conforme o v. acórdão:

Não se questiona sobre a associação pretérita da autora, mas sim sobre seu direito de deixar a associação, bem como se há dever, independentemente de seu status, de contribuir para a manutenção do condomínio e sobre o dever de fornecimento do serviço de água e esgoto.

Observa-se, portanto, que o v. acórdão fez uma distinção clara entre as duas ações. Lá, foi discutido o direito de desfiliação e o direito de receber o fornecimento de água e esgoto independente do Clube.

Aqui, foi discutido o direito do clube apelante de realizar a cobrança de taxas associativas, em decorrência da concordância da apelada e dos serviços eventualmente prestados. Apesar das mesmas partes e da mesma relação jurídica, os pontos controvertidos são outros.

Além disso, apesar da suposta clandestinidade inicial do clube, a apelante demonstrou que entabulou acordo com o Ministério Público e busca realizar a regularização.

O suposto vício registral do imóvel em decorrência da localização, no caso, não é suficiente para afastar o direito de cobrar pelas taxas associativas. Além disso, o vício pode ser passível de regularização, a ser investigada em autos próprios.

Nesse caminho, a r. sentença merece reforma.

Segundo o Estatuto da apelante, trata-se de clube de campo que tem como objeto *“promover e desenvolver atividades esportivas, recreativas, turísticas e culturais, bem como proporcionar aos seus associados um agradável descanso periódico”*.

A declaração da prefeitura de fls. 50/59 atesta que o clube é proprietário do imóvel onde as residências dos associados estão posicionadas, tratando-se de propriedade particular, e não de propriedade comum dos condôminos.

No Capítulo 3º, o estatuto esclarece que o título *“é a relação de direito – sempre em caráter nominativo – da qual decorre, para o proprietário, a qualidade de sócio titular do Clube de Campo Recanto Verde e a obrigação de cumprir as disposições deste Estatuto”*.

Desse modo, restou demonstrado que a relação jurídica que rege o vínculo entre apelante e apelada é atravessada pelo regime da associação, na qual a apelada escolhe deliberadamente se associar ao clube apelante para receber benefícios em conjunto com os demais associados portadores de títulos nominais.

No caso, conforme documentos de fls. 61/69, a apelada adquiriu o título associativo de terceiros, filiando-se deliberadamente

ao Clube apelante.

Conforme o termo de aquisição, a apelada declara *“aceite, respeite, se governe pelo Estatuto, pelo regulamento e pelo Regimento Interno, assim como acate as decisões tomadas pela maioria, em assembleia”*. Além disso, a apelada *“se compromete a pagar as taxas vindouras de manutenção e Regularização do Clube de Campo Recanto”*.

Houve, portanto, plena ciência e aceite com os termos do Estatuto e com a obrigação de realizar o pagamento das taxas de manutenção, tendo a apelada concordado com o pagamento.

Observa-se ainda que a cobrança feita pela apelante abrange período posterior à Lei nº 13.465/2017, onde a apelada já tinha ciência de que a cobrança era legítima. Há cláusula expressa no termo de associação que legitima a cobrança das mensalidades.

Adiante, não há que se falar em falta de provas quanto aos serviços prestados pelo clube. A cobrança envolve a taxa associativa que cobre as despesas ordinárias do loteamento com acesso restrito. O funcionamento corriqueiro do clube não é gratuito, possuindo despesas em decorrência da administração da propriedade particular usufruída pela apelada.

Era ônus probatório da apelada ter comprovado que realizou o pagamento das mensalidades, por ser prova positiva, o que não foi feito. A apelada não impugna especificamente os valores das taxas associativas.

Quanto a legitimidade da cobrança, o Superior Tribunal de

Justiça firmou em recurso repetitivo (Resp nº 1280871/SP - Tema 882) a tese de que *“as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”*.

Ademais, o Supremo Tribunal Federal julgou o Recurso Especial nº 695.911/SP (Tema 492), estabelecida 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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”

In casu, há um permissivo obrigacional que encontra consonância com as decisões mencionadas. Isso porque existe cláusula obrigacional que legitima a cobrança das contribuições.

No caso, as circunstâncias fáticas extraídas do conjunto probatório e a análise das cláusulas contratuais e estatutárias apontam que a hipótese em julgamento navega junto com ambos os precedentes citados.

Com efeito, do exame de tais elementos constata-se a existência de cláusula obrigacional legitimando a cobrança das contribuições, bem assim de disposição estatutária de similar teor.

Há, nesse sentido, fato gerador da obrigação civil cobrada. A apelada estava ciente da mencionada obrigação e se comprometeu a cumpri-la no momento de aquisição do título do clube.

Assim já decidiu esse Eg. Tribunal envolvendo a mesma apelante:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA. INADIMPLEMENTO DAS MENSALIDADES. UTILIZAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS SEM CONTRAPRESTAÇÃO. IMPROVIMENTO. I. Caso em Exame Ação de cobrança de parcelas inadimplidas da contribuição associativa de residencial. A sentença reconheceu a existência de relação jurídica entre as partes e a validade da cobrança, uma vez que o réu anuiu com o pagamento da obrigação. A alegação de irregularidade do loteamento não prospera, pois, o comprador tinha ciência da existência de ação civil pública em trâmite e, mesmo assim, adquiriu o imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas pelo réu, considerando a anuência expressa com os termos do Estatuto da Associação e a ciência do processo de regularização do clube. III. Razões de Decidir 3. A sentença foi confirmada com base no art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, que permite a ratificação dos fundamentos da decisão recorrida quando suficientemente motivada. 4. O Estatuto do Clube de Campo Recanto Verde estabelece a obrigatoriedade do pagamento das taxas mensais e outras contribuições aprovadas em assembleia, vinculando o proprietário do título patrimonial. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ratificação dos fundamentos da sentença recorrida é válida quando esta está suficientemente

motivada. 2. A anuência expressa com os termos do Estatuto da Associação e a ciência do processo de regularização do clube impõem a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas. Legislação Citada: Lei nº 13.465/2017 Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004; REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01.12.2003. (TJSP; Apelação Cível 1007968-27.2023.8.26.0271; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

Assim já decidiu essa C. Câmara:

APELAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de relação jurídica c/c inexigibilidade de cobrança e devolução de valores. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Descabimento. Cobrança legítima. Autores que adquiriram o lote onde já havia associação dos moradores constituída e registrada junto ao registro de imóveis local desde 2005. Anuência aos serviços prestados e à cobrança de taxas associativas. Aplicação da parte final do entendimento que o E. STJ firmou, em regime de recursos repetitivos (art. 543-C do CPC - REsp 1280871/SP). Improcedência mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1006040-75.2022.8.26.0271; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2023; Data de Registro: 03/08/2023)

CIVIL. LOTEAMENTO. DESPESA ASSOCIATIVA. ADESÃO COMPULSÓRIA. EXISTÊNCIA DE LEI MUNICIPAL E CONTRATO PADRÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS. ASSENTIMENTO MANIFESTADO EM ESCRITURA PÚBLICA. VALIDADE. 1. Válida a adesão mediante subscrição de instrumento que, referindo-se ao contrato padrão, previu o ingresso obrigatório no quadro associativo e, não se cogitando de vício na constituição do condomínio, que bem atendeu às normas municipais que precederam à Lei nº 13.465/17, é obrigação do titular do domínio contribuir com as despesas que revertem em seu benefício e dos demais moradores. 2. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1026570-23.2021.8.26.0114; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2023; Data de Registro: 27/03/2023)

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, julgando procedente a ação, legitimando a cobrança das taxas associativas vencidas.

Diante da reforma da r. sentença, inverte o ônus de sucumbência, para que a apelada seja responsável pelo pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa atualizado, observado eventual benefício da justiça gratuita.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital