



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364369

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005648-34.2012.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PARQUE LAUSAME E COLINA DOS ALAMOS, são apelados MARCUS ANTÔNIO FERREIRA DE FREITAS e PAULA DE ANGELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Em razão da divergência a Turma Julgadora foi ampliada, nos termos do artigo 942, do CPC e por maioria de votos negaram provimento ao recurso, vencidos o 2º Juiz que declarará voto e o 5º Juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), J.L. MÔNACO DA SILVA, JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 0005648-34.2012.8.26.0650

AÇÃO : DECLARATÓRIA

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PARQUE
LAUSANNE E COLINA DOS ÁLAMOS

APELADOS: MARCUS ANTÔNIO FERREIRA DE FREITAS E
OUTRA

VOTO Nº 52106

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - PRETENSÃO À DESASSOCIAÇÃO E SUSPENSÃO DAS COBRANÇAS DAS TAXAS ASSOCIATIVAS - OBRIGAÇÃO QUE DECORRE DA LEI OU DA VONTADE DAS PARTES - TAXAS DE MANUTENÇÃO QUE NÃO OBRIGAM OS NÃO ASSOCIADOS OU OS QUE A ELA NÃO ANUÍRAM – TESE FIXADA EM SEDE DE RECURSOS REPRESENTATIVOS DE CONTROVÉRSIA – AJUIZAMENTO DA AÇÃO QUE REPRESENTA A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DO MORADOR DE NÃO MAIS SE MANTER ASSOCIADO – AUSÊNCIA DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS ESTAMPADOS NO TEMA 492, DO STF - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de ação declaratória, ajuizada por Marcus Antônio Ferreira de Freitas e Outra em face de Associação dos Amigos do Parque Lausanne e Colina dos Álamos, que a respeitável sentença de fls. 459/461, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente *decisum*, julgou procedente a demanda para declarar a desfiliação dos autores a partir da citação e, consequentemente, a inexigibilidade do pagamento das contribuições associativas (taxa de rateio e taxa associativa). Por fim, a r. sentença condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Irresignada, apela a requerida. Em suas razões, sustenta,

em síntese, que independentemente de ser ou não ser associado, os apelados têm a obrigação de pagar sua cota parte no rateio das despesas havidas com a prestação de serviços nos loteamentos. Afirmar que, em recente julgado este E. TJSP entendeu que o proprietário pode não ter vínculo associativo com a associação, mas, a partir da vigência da Lei 13.465/2017, são devidos os rateios independentemente de ser associado ou não. Aduz que o objetivo da improcedência da demanda não é compelir os apelados a se associarem e sim contribuir com o rateio das despesas comuns, pois, associados ou não, usufruem e se beneficiam dos serviços prestados pela recorrente, sob pena haver locupletamento indevido em detrimento dos demais associados. Invoca a tese lançada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 492, a qual fixou o entendimento no sentido de que havendo lei municipal anterior que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, quando os titulares adiram ao ato constitutivo (RE 695911/SP, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 19.4.2021). Colaciona julgados sobre o tema. Pugna pelo provimento do recurso e ao final, pela improcedência da pretensão.

Por sua vez, a parte-apelada, em resposta, pretende a manutenção do que consta da decisão *sub censura*.

Os autos foram remetidos à esta superior instância

É o relatório.

O cerne da questão é a obrigatoriedade dos apelados manterem-se filiados, bem como manterem o pagamento das contribuições, na qualidade de proprietários de imóveis situados em locais onde haja associações de moradores ou administradoras que supostamente prestam serviços de manutenção, segurança, entre outros.

Em que pese o posicionamento deste Relator, impõe-se observar a orientação definida pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do Recurso Especial nº 1.439.163/SP, processado nos termos do artigo 1036, do Código de Processo Civil, definiu que *“as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a ela não anuíram”* (Tema 882).

Com efeito, segundo o Superior Tribunal de Justiça:

“esse tipo de associação não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964. Isso porque para haver a incidência da mencionada legislação, é necessário, entre outros requisitos, que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à atividade de incorporação imobiliária.

Já os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às

vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato", carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal.”

Oportuno consignar que para aquele Tribunal, nem mesmo a aquisição do imóvel após a constituição da associação justificaria a cobrança, uma vez que inexiste “*espaço para a concepção de uma 'aceitação tácita' a ser imposta pelo Poder Judiciário (...), pois, na ausência de uma legislação que regule especificamente a presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei.*”.

E, agora mais recentemente, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 695.911, em regime de repercussão geral, (Tema 492), fixou 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”.

O fato é que os moradores se mantiveram associados e anuindo com as condições do Estatuto até o ajuizamento da demanda, momento em que, passaram a expressamente manifestar o seu desejo de desassociação, o que deixa de atender ao posicionamento supramencionado no sentido de que aderiram ao ato constitutivo da Associação (Estatuto), prevalecendo a liberdade de associação, estampada no disposto no artigo 5º, inciso XVII, da Carta Magna.

Considerando que, na hipótese dos autos, os apelados, com a presente demanda, deixaram de manifestar adesão à associação, não podem ser compelidos a arcar com o pagamento das taxas de manutenção, independentemente dos serviços que são



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prestados nas áreas comuns, razão pela qual era mesmo caso de procedência da demanda, nos termos em que fixados na sentença.

Majoro a verba honorária para R\$ 2.000,00, com fundamento no disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto : 46690
Apelação : 0005648-34.2012.8.26.0650
Apelante : Associação A. P. L. e Colina dos Alamos
Apelado : Marcus Antônio Ferreira de Freitas e outro
Comarca : Valinhos
Juiz : Dr. Rudi Hiroshi Shinen

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Ouso divergir do r. voto proferido pelo eminente Relator Sorteado, Desembargador Erickson Gavazza Marques, por entender que o recurso da ré comporta provimento.

Os autores promoveram ação declaratória de desfiliação de associação c.c. inexistência de pagamento de mensalidade em face de Associação dos Amigos do Parque Lausame e Colina dos Alamos.

Após os trâmites processuais, sobreveio a r. sentença de fls. 459/461, que declarou: a) a desfiliação dos autores do quadro associativo da ré; b) a inexigibilidade dos débitos referentes às taxas de rateio, taxa associativa ou taxa de condomínio.

Pois bem, a cobrança das parcelas vencidas desde 10 de outubro de 2017, encontra pleno respaldo na Lei n. 13.465/2017, que entrou em vigor no mesmo ano, alterou o Código Civil e incluiu no Capítulo VII (Do Condomínio Edifício) a Seção IV denominada “Do Condomínio de Lotes”, com a adição do art. 1.358-A do seguinte teor:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

A Lei n. 14.382/2022, por sua vez, alterou a redação do § 2º:

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística;

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

Ora, diante das modificações introduzidas pelas Leis ns. 13.465/2017 e 14.382/2022, o condomínio de lotes foi equiparado, no que couber, ao condomínio edilício, advindo daí a possibilidade de as associações cobrarem a contribuição dos proprietários.

Sobre o tema, a propósito, o eminente Desembargador Francisco Eduardo Loureiro escreveu:

“No que se refere às despesas de condomínio de lotes, desaparecem as questões relativas à formação de associações de

moradores de loteamentos e do direito de desassociação, amplamente discutidas nos tribunais. O rateio tem origem agora na convenção de condomínio, e constitui título executivo extrajudicial, com inteira aplicação das regras e da jurisprudência consolidada relativas aos arts. 1.336, I, e seguintes do CC. Aplica-se também o art. 1.345, de tal modo que as despesas vencidas, inclusive multas, podem ser cobradas dos adquirentes dos lotes” (Código Civil Comentado, Manole, 12ª edição, 2018, pág. 1341).

Logo, o recurso comporta provimento para reformar em parte a r. sentença apelada e possibilitar a cobrança dos débitos vencidos a partir do advento da Lei n. 13.465/2017.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes arcarão com o pagamento de metade das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 2.500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	ERICKSON GAVAZZA MARQUES	2A608AE4
8	10	Declarações de Votos	JOSE LUIZ MONACO DA SILVA	2A641C2E

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0005648-34.2012.8.26.0650 e o código de confirmação da tabela acima.