



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002507-80.2023.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante LETICIA WETZEL DE OLIVEIRA PICADO, é apelado ASSOCIACAO DOS AMIGOS DE GUARATUBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.928

Apelação Cível: 1002507-80.2023.8.26.0075

Apelante : Leticia Wetzel de Oliveira Picado

Apelado : Associacao dos Amigos de Guaratuba

Origem: 1ª Vara - Foro de Bertoga

Juiz sentenciante: Dr(a). Jade Marguti Cidade

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. **Recurso a que se NEGA PROVIMENTO.** I. Caso em Exame: 1. Ação de cobrança movida pela Associação dos Amigos de Guaratuba contra proprietária inadimplente visando o pagamento de taxas de manutenção de loteamento vencidas entre maio/2019 e julho/2023. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de cobrança de taxas de manutenção referentes ao período de maio/2019 a julho/2023, considerando a prestação de serviços que valorizam o imóvel. III. Razões de Decidir: 3. A Lei nº 13.465/2017 consolidou a obrigação de rateio das despesas em loteamentos fechados, permitindo a cobrança de taxas de manutenção independentemente de adesão formal à associação. 4. A jurisprudência do STF, no Tema 492, reconhece a legitimidade da cobrança de taxas de manutenção por serviços efetivamente prestados após a vigência da Lei nº 13.465/2017. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Após a vigência da Lei nº 13.465/2017, é legítima a cobrança de taxas de manutenção em loteamentos fechados, independentemente de adesão formal à associação. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX; Lei nº 13.465/2017, art. 36-A. Jurisprudência Citada: STF, RE nº 695.911, Tema 492; TJSP, Apelação Cível 1041257-32.2017.8.26.0506, Rel. Vitor Frederico Kümpel, j. 08.08.2024; TJSP, Apelação Cível 1038317-58.2021.8.26.0602, Rel. Enio Zuliani, j. 21.03.2024; TJSP, Apelação Cível 1012778-17.2023.8.26.0248, Rel. Alcides Leopoldo, j. 17.10.2024.

Trata-se de apelação interposta por LETÍCIA WETZEL DE OLIVEIRA PICADO, contra a sentença de improcedência proferida nos autos da

ação de cobrança que lhe move ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA.

Na inicial (fls. 01/16), a Autora sustenta que a Ré é proprietário da unidade 10, bloco JB do Loteamento denominado “Residencial Guaratuba”, e encontra-se inadimplente com as taxas de manutenção e conservação dos meses de maio/2019 a julho/2023. Argumentou que a associação foi constituída em 14/06/1984 e presta serviços essenciais e realiza benfeitorias ao bem-estar e à tranquilidade de seus associados. Requereu a condenação do réu ao pagamento do valor de R\$18.960,30, além de honorários advocatícios de 10%. Juntou documentos.

Regularmente citada, a Ré ofertou contestação (fls. 284/292) alegou que a petição inicial era inepta porque a autora não comprovou a data que a requerida adquiriu o bem, se há registro dos seus atos constitutivos no cartório de registro imobiliário, se houve adesão da requerida à dita associação, não detalhou a origem do débito nem a existência de prévia cobrança extrajudicial. No mérito alega que adquiriu o imóvel em 09/08/2011, antes da Lei Federal nº 13.465/2017, mas na dita matrícula não consta qualquer averbação que indique o registro da associação autora ou a existência da taxa cobrada. Afirma que não questiona a validade da instituição das taxas, mas sim a sua cobrança sem a observância dos requisitos legais. Declara que não aderiu ao quadro associativo e por isso não está obrigada ao pagamento das taxas de manutenção criadas por associação de moradores.

A réplica da Autora está juntada nas fls. 301/304.

A sentença ora recorrida (fls. 310/315) julgou procedente o pedido, ao fundamento de que o estatuto social da parte autora (fls. 28/33) dispõe que sua fundação ocorreu em 14/06/1984 e ao adquirir o imóvel em 2011 a ré tinha conhecimento das despesas que teria que assumir. Fundamenta seu entendimento nos princípios da boa-fé, socialidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa e que o prévio conhecimento e gozo dos serviços organizados e custeados pela autora permite afirmar que há aceitação tácita do adquirente de imóvel em loteamento fechado. Condenou a Ré ao pagamento da quantia de R\$ 18.960,30, atualizada monetariamente pelo IPCA desde os respectivos vencimentos e com juros

de mora na forma do art. 406, §§1º a 3º, com redação dada pela Lei nº 14.905/2024, desde a citação, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, a Autora recorreu (fls. 318/327). Sustenta que o entendimento adotado pelo juiz sentenciante está ultrapassado e não se coaduna com o tema 492 do STF. Afirma que adquiriu o imóvel em 2011, portanto anterior à Lei 13.465/17, e não aderiu à associação autora, razão pela qual não pode ser cobrada pelas referidas taxas. Por fim, afirma que não foram acostados documentos que atestem a certeza e liquidez do débito, razão pela qual a cobrança não deve prosperar.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 334/339), subiram os autos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

O recurso não comporta provimento.

É incontroverso que a Ré é proprietária da unidade 10, bloco JB do Loteamento denominado “Residencial Guaratuba” (fls. 295/296) como incontroverso é também a existência da Associação dos Proprietários de Unidades no Loteamento Jardim Haras Bela Vista, conforme Estatuto Social de fls. 28/33, que prevê em seu artigo 8º a obrigação dos proprietários ao pagamento das taxas de manutenção (fls. 29).

A presente controvérsia, nesse contexto, diz respeito à possibilidade de cobrança de taxas de manutenção referentes ao período de maio/2019 a julho/2023 (planilha de fl 17/21). Os serviços prestados pela associação incluem segurança, manutenção de áreas comuns e conservação de infraestrutura, e são benefícios evidentes que valorizam diretamente o imóvel da requerida.

A Lei nº 13.465/2017, ao regulamentar os loteamentos fechados, consolidou a obrigação de rateio dessas despesas, dispondo em seu artigo 36-A que:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

A liberdade de associação, garantida pelo artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, assegura que ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Contudo, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 492 (RE nº 695.911), reconheceu a legitimidade da cobrança de taxas de manutenção em loteamentos fechados pelos serviços efetivamente prestados, independentemente da adesão formal à associação. Naquele julgamento, ficou 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 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.”

Ademais, no AgReg nº RE 1.337.075/DF, julgado em 29.11.2021, restou reafirmado que é inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção relativas ao período anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017. Porém, para os períodos

posteriores, foi reconhecida a legitimidade da cobrança, conforme consolidado no Tema 492 da repercussão geral. Senão, vejamos: *“é inconstitucional apenas a cobrança referente ao período que antecede a vigência da Lei 13.465/2017, sendo permitida a cobrança das taxas de manutenção que venceram após a vigência da norma regulamentadora, nos termos do Tema 492 da repercussão geral”*.

Logo, quanto à cobrança de taxas de manutenção, o tratamento jurídico pode ser resumido: 1) **Após a vigência da Lei nº 13.465/2017**, os proprietários de lotes, independentemente da data de aquisição, podem ser cobrados, ainda que não tenham formalmente aderido à associação ou a qualquer ato constitutivo; 2) **Para períodos anteriores à referida lei**, a cobrança somente é possível em caso de adesão voluntária à associação; 3) **Antes da Lei nº 13.465/2017, quando houver legislação municipal sobre o tema**, observa-se que: (i) para os proprietários existentes à época da promulgação da norma, a adesão formal continua sendo necessária; (ii) para novos adquirentes de lotes, desde que o ato constitutivo esteja registrado no Cartório de Imóveis, a adesão não é indispensável.

Dessa forma, com o advento da Lei nº 13.465/2017, os proprietários de imóveis situados em loteamentos podem ser responsabilizados pelo rateio das despesas, independentemente de adesão formal, desde que atendidos os requisitos legais. No caso em análise, os débitos atribuídos à parte requerida referem-se exclusivamente a períodos posteriores à vigência da Lei nº 13.465/2017. Assim, configura-se a legitimidade da cobrança, não havendo qualquer violação à liberdade de associação, tampouco enriquecimento sem causa por parte da Autora.

Em situações semelhantes, precedentes desta C. Câmara:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, AÇÃO DEMOLITÓRIA E AÇÃO DE COBRANÇA. Julgamento em conjunto. **Proposta por associação de moradores. Condomínio de acesso controlado (Loteamento fechado)**. Desfazimento de muro irregular. Sentença de procedência. Irresignação dos Requeridos. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO MP. Ausência de intimação do MP quando ainda menor um dos réus. Nulidade apenas se houver comprovação de prejuízo ao interesse tutelado. Prejuízo não evidenciado nos autos. Ministério Público que se manifestou em primeiro grau e em sede recursal, sem que

ventilasse qualquer nulidade. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. Inocorrência. O juiz não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Precedentes STJ. DA ILEGITIMIDADE ATIVA. Inocorrência. Autora possui legitimidade para requerer o cumprimento das regras construtivas por parte de seus associados. DO CERCEAMENTO DE DEFESA E CONVERSÃO DO FEITO EM DILIGÊNCIA. Afastadas. Desnecessidade de novos esclarecimentos pelo perito quando o Magistrado já possui elementos suficientes para decidir a lide (arts. 370 e 371 do CPC). Prova pericial suficiente para o deslinde da controvérsia. VALOR DA CAUSA. Bem fixado. DEMOLIÇÃO. Obra irregular edificada em loteamento fechado. Construção em desacordo com as limitações estabelecidas no regulamento interno do loteamento. Exigibilidade das restrições impostas pela associação ao direito de construir. Laudo pericial conclusivo sobre a inadequação da obra efetivada pela parte ré. **COBRANÇA. Associação devidamente estabelecida. Período de cobrança posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STF (AgReg no RE 1.337.075/DF). Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1041257-32.2017.8.26.0506; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2024; Data de Registro: 08/08/2024) (grifei)**

Apelação – Ação de cobrança - **Taxa de serviços prestados por Associação de proprietários do loteamento** – Sentença de procedência – Inconformismo da ré, que alega não ser associada e, assim, não ter qualquer responsabilidade em efetuar os pagamentos reclamados pela autora – **Taxa de serviços prestados por Associação de proprietários do loteamento, a qual promove melhorias das quais a apelante se beneficia** – Contrato padrão do empreendimento registrado em Cartório em data anterior à aquisição do bem pela ré, com inserção de cláusula pela qual os adquirentes, com o negócio, se associavam obrigatoriamente a futura entidade que seria encarregada da administração do loteamento – Encargos decorrentes desses serviços que cabe à ré honrar, inclusive porque a Associação foi criada pela loteadora para esse fim, com a ata de fundação presidida pelo sócio controlador da empresa ora recorrente - Exigibilidade que não contraria a tese 882 firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp n. 1.439.163 e REsp 1.280.871 sob o rito dos recursos repetitivos. **RE nº 695.911, com repercussão geral (tema 492 STF).** Reclamação que a loteadora e recorrente Nossa Senhora da Salette

Negócios Imobiliários fez, no STF, foi julgada improcedente, onde foi admitido o seu interesse pela regularização do loteamento fechado, o que tem influência no presente caso (Reclamação 63411 SP). Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 1038317-58.2021.8.26.0602; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024) (destaquei em negrito)

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS Loteamento - Previsão no Contrato Padrão da criação da Associação e responsabilidade dos compradores pelo pagamento dos rateios de manutenção e conservação dos melhoramentos implantados - Ciência inequívoca pela referência na matrícula do imóvel de que as condições de uso relativas ao terreno constam do contrato padrão devidamente arquivado no processo de loteamento - **Contribuições devidas - Desnecessidade de expressa associação - Distinção do Tema 492 do STF e Tema 882 do STJ** - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012778-17.2023.8.26.0248; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024) (grifei)

Quanto à alegada ausência de certeza e liquidez da cobrança, chama atenção para o fato de estarmos diante de uma ação de cobrança, e não execução extrajudicial, na qual de fato se exige um título executivo formado. No caso concreto restou demonstrada a propriedade da Requerida sobre o imóvel e a instituição das taxas de manutenção através das atas de assembleia, elementos suficientes para subsidiar a cobrança pretendida.

Neste cenário, de rigor a manutenção da r. sentença, razão pela qual **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários sucumbenciais ao patamar de 12% (doze por cento) do valor da causa.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora