



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005467-11.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes JORGE FRANCISCO GIORGI (ESPÓLIO), GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (INVENTARIANTE), NATAL MAURI (ESPÓLIO), MARILENA SAMPAIO MAURI (ESPÓLIO), ALESSANDRA SAMPAIO MAURI PASTORE (INVENTARIANTE) e GUILHERME ANTONIO SAMPAIO MAURI (INVENTARIANTE), é apelado ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Cotia

Apelação n. 1005467-11.2019.8.26.0152

Apelantes: ESPÓLIO DE JORGE FRANCISCO GIORGI e ALESSANDRA SAMPAIO MAURI PASTORE, GUILHERME ANTONIO SAMPAIO MAURI

Apelada: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADE NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II

Voto n. 12429

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. RECURSOS PROVIDOS. I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos contra sentença que condenou os réus ao pagamento de taxas associativas vencidas a partir de julho/2017. O espólio de Jorge Francisco Giorgi argumenta que não houve adesão à associação, pois o falecido não adquiriu lotes individualizados, mas recebeu alguns como contraprestação pela cessão da área. Os réus Guilherme e Alessandra sustentam que a sentença equiparou indevidamente associações de moradores a condomínios edilícios, sem respaldo legal. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de exigir dos proprietários de lotes em 'loteamentos fechados' o pagamento de taxas instituídas por associação de moradores e (ii) a necessidade de adesão voluntária ou previsão legal para tal cobrança. III. Razões de Decidir: 3. A liberdade de associação é garantida constitucionalmente, não podendo obrigar não associados ao pagamento de taxas. 4. A jurisprudência do STF e STJ estabelece que taxas de manutenção criadas por associações não obrigam não associados ou aqueles que não anuíram. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos providos. Sentença reformada para julgar improcedente a ação de cobrança. Tese de julgamento: 1. Taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam não associados. 2. A adesão voluntária ou previsão legal é necessária para a cobrança de taxas associativas. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX; Lei nº 13.465/2017; CPC, arts. 85, § 11, 926 e 927. Jurisprudência Citada: STF, RE nº 695.911/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Tema 492; STJ, REsp nº 1.439.163/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Tema 882.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 856/859, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar os réus ao pagamento das taxas associativas vencidas a partir de julho/2017, além daquelas vencidas e não pagas no decorrer do processo, com multa de 2%, correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP e juros de mora na base legal de 1% ao mês a contar dos respectivos vencimentos.

Segundo o apelante-réu, Espólio de Jorge Francisco Giorgi, a sentença merece ser reformada, em síntese, sob o argumento de que

não restou demonstrada a filiação do falecido ou de seu espólio à associação apelada. Sustenta que a simples inserção de cláusula contratual prevendo tal vinculação nos instrumentos de compra e venda dos lotes não é suficiente para caracterizar a adesão, sobretudo porque não se trata, no caso, de comprador de unidade integrante do loteamento, mas do próprio proprietário da gleba onde este foi implantado. Ressalta que o falecido não adquiriu lotes individualizados, mas apenas recebeu alguns deles como forma de contraprestação pela cessão da área à empresa responsável pela implantação do loteamento, circunstância que o afasta da condição de associado. Assim, ausente comprovação de sua adesão voluntária à associação de moradores, não se justifica a cobrança de quaisquer taxas, vencidas ou vincendas. Afirma, ainda, que não há respaldo na Lei nº 13.465/2017, para a cobrança em questão, uma vez que permanece consolidado o entendimento de que associações de moradores se caracterizam como entidades civis de adesão facultativa, não podendo ser equiparadas a condomínios edilícios, os quais possuem regime jurídico próprio e distinto, com obrigações decorrentes da relação condominial. Dessa forma, conclui pela ilegalidade da cobrança imposta, requerendo o provimento do presente recurso para que seja reconhecida a inexistência de vínculo associativo entre o espólio apelante e a associação apelada, afastando-se, por conseguinte, a obrigação de pagamento das taxas pretendidas (fls. 862/868).

Os réus Guilherme e Alessandra também interuseram recursos de apelação às fls. 869/883, alegando, em síntese, que a sentença recorrida incorreu em equívoco ao equiparar automaticamente as associações de moradores de loteamentos a condomínios edilícios, desconsiderando as formalidades legais exigidas para tal equiparação. Sustentam que, tanto no condomínio edilício quanto no condomínio de lotes, a legislação prevê a obrigatoriedade da constituição formal da entidade condominial, com a devida instituição de áreas de propriedade exclusiva e áreas comuns de copropriedade, nos termos dos artigos 1.332 e 1.333 do Código Civil. Nesse sentido, destacam que a equiparação entre condomínio de lotes e condomínio edilício, prevista no parágrafo segundo do artigo 1.358-A do Código Civil, somente é cabível quando houver prévia instituição do condomínio por meio de convenção regularmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Afirmam, ainda, que a sentença violou os dispositivos legais acima referidos ao admitir a cobrança de despesas como se tratasse de condomínio regularmente constituído, sem respaldo jurídico ou registral para tanto. Por fim, invocam o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 492 da repercussão geral, segundo o qual é inadmissível a imposição de obrigações pecuniárias a não associados sem anuência expressa ou previsão em instrumento constitutivo posterior à vigência da Lei nº 13.465/2017. Ante o exposto, requerem o provimento do recurso, com a consequente reforma da sentença, para que seja reconhecida a inexigibilidade das cobranças efetuadas pela associação recorrida, em razão da ausência de vínculo jurídico e da não observância das exigências legais para a constituição de condomínio de lotes.

Recursos tempestivos, sendo dispensado o recolhimento do preparo recursal pelo Espólio de Jorge Francisco Giorgi, em razão de tratar-se de inventariança dativa, e devidamente preparado pelos réus Guilherme e Alessandra, com apresentação de contrarrazões pela apelada (889/905).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos comportam provimento.

Cuida-se de ação de cobrança. A associação-autora alega, em síntese, que os réus são proprietários tabulares da fração ideal do imóvel identificado como Quadra B, Lote 25, situado no loteamento denominado “Reserva do Moinho”, integrante do loteamento “São Paulo II”, conforme registro na matrícula nº 75.968. Sustenta que a propriedade está atualmente dividida entre o espólio de Jorge Francisco Giorgi (54,4627%), os espólios de Luiz Fernando Lisboa Pedrosa e Lina Medeiros Giorgi Pedrosa (9,0772%), Anna Maria de Medeiros Giorgi (9,0772%) e Natal Mauri e sua esposa Marilena Sampaio Mauri (27,3829%), conforme a averbação de nº 01, datada de 14.05.2003. Informa que a matrícula encontra-se bloqueada, por força de decisão proferida nos autos n. 0006856-97.2009.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Cotia, que visa impedir a transmissão de diversos lotes, inclusive o objeto desta demanda. Relata que, em 13.12.1995, foi celebrado instrumento particular de execução de empreendimento imobiliário entre os então proprietários e as empresas Estilo & Negócios Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. e Temacon Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., conferindo-lhes a incumbência de urbanizar, dividir e comercializar os imóveis, o que culminou na unificação das matrículas nº 42.803 e 42.804 na matrícula nº 75.968, da qual se originou o loteamento. Afirma que, posteriormente, no ano de 2009, a empresa Temacon ajuizou ação de cumprimento contratual em face dos coproprietários, culminando em acordo parcial homologado em 19.04.2017, por meio do qual os sucessores de Natal e Marilena Mauri transferiram sua fração ideal às empresas ou a quem elas indicassem, permanecendo, contudo, discussão acerca da ausência de anuência dos demais proprietários.

Aduz que o loteamento Reserva do Moinho integra formalmente o loteamento São Paulo II e que os serviços prestados pela associação demandante contribuem diretamente para a valorização do imóvel em questão. Alega que a associação foi regularmente constituída com a finalidade de implantar e manter sistemas de segurança e infraestrutura no loteamento, conforme estatuto social datado de 06.11.2002, devidamente registrado no cartório competente. Sustenta que os réus tornaram-se associados da entidade por força da aquisição da unidade, beneficiando-se dos serviços comuns, razão pela qual devem ser responsabilizados solidariamente pelo pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias da associação, nos termos do estatuto social e da legislação vigente, especialmente após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017. Requer, ao final, a procedência da ação, com a condenação dos réus, de forma solidária, ao pagamento dos valores cobrados, acrescidos de juros de 1% ao mês, correção monetária desde os respectivos vencimentos, multa de 2% prevista no estatuto, além das verbas vencidas no curso do processo, custas e despesas processuais.

Apresentadas defesas às fls. 192/210 e 307/310, respectivamente pelos réus Alessandra e Guilherme e, posteriormente, pelo

espólio de Jorge Francisco Giorgi, alguns dos demais requeridos, embora devidamente citados, permaneceram inertes (fl. 813).

Após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual os réus Alessandra e Guilherme, bem como o espólio, interpuseram recursos de apelação.

Pois bem.

A controvérsia dos autos reside na possibilidade de se exigir dos proprietários de lotes localizados em chamados 'loteamentos fechados' ou 'condomínios de fato' o pagamento de taxas e contribuições instituídas por associação de moradores.

É importante ter em mente que há previsão constitucional expressa acerca da liberdade de se associar: *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”* (artigo 5º., XX).

Nesse passo, colaciona o entendimento da Superior Corte no julgamento relativo ao Tema 882 do sistema dos recursos repetitivos: *“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”*.

Conforme ementa:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃOASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0) - RELATOR p/ acórdão MINISTRO MARCO BUZZI - julgado em 11.03.2015).

No mais, o Supremo Tribunal Federal, ao se deparar com a questão, apreciou o Tema 492 de repercussão geral, adotando 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.”

Nesta perspectiva, à míngua de lei municipal específica ou antes da vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, inexistente obrigação de o proprietário arcar com as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores, caso não tenha manifestado adesão voluntária ou tenha se desvinculado anteriormente. Tal entendimento deve prevalecer no caso

concreto, em razão de sua força vinculante, nos termos dos artigos 926 e 927 do Código de Processo Civil, que visam assegurar a uniformidade da jurisprudência e a estabilidade das decisões judiciais.

No presente caso, inexistente nos autos qualquer documento que comprove adesão expressa dos apelantes à associação autora.

Com efeito, as Cortes Superiores vêm rechaçando a possibilidade de uma associação tácita, firmando o entendimento de que obrigação pecuniária apenas se impõe por lei ou por vontade.

Assim, o pagamento das mensalidades de associações de moradores só pode ser imposto em decorrência da livre associação ou a partir da existência da Lei nº 13.465/17 impondo a obrigação, desde que os proprietários anteriores à edição da lei aderiram formalmente à constituição da associação ou, sendo a propriedade adquirida posteriormente à existência da norma, haja publicidade na matrícula do imóvel.

A publicidade da existência da associação no Registro de Imóveis vincula apenas os adquirentes de imóveis a partir da vigência de lei que imponha a obrigação de arcar com a cotização, conforme entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal em julgamento com efeito vinculante.

Aos que já eram proprietários anteriormente à edição da lei, prevalece a livre associação.

Nesta esteira, verifica-se a ausência de provas de que os proprietários tenham se associado formalmente à associação autora, tampouco há nos autos qualquer notícia acerca da existência de lei municipal anterior que imponha a obrigatoriedade de contribuição por parte dos proprietários de imóveis situados em loteamentos administrados por associações.

Por essa razão, impõe-se o reconhecimento da inexigibilidade das cobranças efetuadas pela associação recorrida, diante da inexistência de vínculo jurídico entre as partes.

Inclusive, colhem-se julgados desta Corte em que a associação-autora figura como parte e a controvérsia foi resolvida no mesmo sentido ora adotado:

“APELAÇÃO CÍVEL. LOTEAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de parcial procedência. Insurgência recursal do réu. Retorno dos autos para reexame do acórdão em face das teses sedimentadas pelo C. STF, no julgamento do RE nº 695.911/SP, sob a sistemática da repercussão geral (Tema nº 492). 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, tampouco de filiação formal à associação autora. Inviável falar-se, ainda, de anuência tácita, pelo fato de o réu ter efetuado o pagamento de taxas anteriores. Inexistência de adesão formal à associação autora. Precedentes. Sentença reformada para julgar improcedente a ação, tal qual decidido pelo anterior acórdão anteriormente proferido por esta C. Câmara, o

qual resta mantido. **RECURSO PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 0009785-74.2007.8.26.0152; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024 - grifei);

“Ação de cobrança de taxas de manutenção, infraestrutura e conservação de loteamento urbano, cobrada dos titulares por associação civil sem fins lucrativos – Improcedência na origem – Ilegitimidade passiva reconhecida em relação a uma das requeridas – Cerceamento de defesa – Inocorrência - Ausência de adesão formal do proprietário à associação, ou da preexistência de prova do depósito do contrato padrão no registro imobiliário, estabelecendo o vínculo e legitimando a contribuição associativa – Inexigibilidade da obrigação – Incidência do Tema Repetitivo 882 do Superior Tribunal de Justiça e do Tema de Repercussão Geral 492 do Supremo Tribunal Federal – Uniformização da jurisprudência – Observação do art. 927, III, do Código de Processo Civil – Sentença mantida – Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1005331-87.2014.8.26.0152; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2023; Data de Registro: 28/07/2023 - grifei);

“APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – TAXA ASSOCIATIVA – Retorno dos autos para apreciar alegação de distinção em relação à tese fixada pelo E. STF no julgamento do tema de Repercussão Geral nº 492, do E. STF – Recurso Extraordinário nº 696.911/SP – Abusividade configurada, pois, em que pese a constituição da Associação em matrícula do empreendimento, os antigos proprietários, que adquiriram casas antes da vigência da lei 13.467/17, só podem ser cobrados se aderirem individualmente – Aquisição do imóvel prévia à lei, ainda que as taxas em si sejam posteriores – Acórdão mantido – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1009382-05.2018.8.26.0152; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023 - grifei).

Ante o exposto, impõe-se o provimento dos recursos, a fim de reformar a sentença e julgar improcedente o pedido inicial.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação e sopesando a derrota processual da autora, inverte os honorários sucumbenciais e recursais e imponho em desfavor da requerente no importe de 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para o fim de reformar a sentença e julgar improcedente a ação de cobrança proposta pela associação.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora