



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004553-90.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante RAFAEL PABLO ALBINO DE CASTRO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS TERRAS DO BARAO.

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: Campinas

Apelação n. 1004553-90.2021.8.26.0114

Apelante: RAFAEL PABLO ALBINO DE CASTRO

Apelada: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS TERRAS DO BARÃO

Voto n. 12430

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, reconhecendo a prescrição de valores anteriores a 24.12.2017. O apelante alega nulidade da execução por ausência de título executivo extrajudicial, referente a taxas de administração cobradas por associação de moradores, e inexistência de vínculo jurídico que justifique a cobrança. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de título executivo extrajudicial que justifique a cobrança das taxas pela associação de moradores e (ii) a possibilidade de imposição de taxas a não associados. III. Razões de Decidir: 3. A liberdade de associação é garantida constitucionalmente, não podendo ninguém ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. 4. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido. Embargos à execução julgados procedentes, reconhecendo a inexistência de obrigação do embargante quanto ao pagamento das taxas objeto da ação de execução. Tese de julgamento: 1. A liberdade de associação impede a imposição de taxas a não associados. 2. A inexistência de título executivo extrajudicial inviabiliza a execução. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX CPC, art. 784 CPC, art. 1.013, § 3º, III e IV CPC, art. 85, § 2º Lei nº 13.465/17 Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.439.163 - SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015 STF, Tema 492 de repercussão geral

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 335/337, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para reconhecer a prescrição dos valores anteriores a 24.12.2017.

Segundo o apelante-embargante, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a execução proposta pela apelada é nula por ausência de título executivo extrajudicial, uma vez que o crédito cobrado - referente a taxas de administração e rateio supostamente devidos à associação de moradores - não possui natureza líquida, certa e exigível,

tampouco se enquadra em qualquer das hipóteses previstas no rol taxativo do artigo 784 do Código de Processo Civil. Sustenta que a ação de execução não é meio processual adequado para a cobrança pretendida, pois inexiste título que respalde a pretensão executiva. Ressalta que o pedido de nulidade foi expressamente formulado na petição inicial dos embargos, devidamente fundamentado, mas não foi objeto de apreciação pela sentença.

Alega que jamais assinou ou aderiu ao denominado “contrato padrão” invocado pela apelada como fundamento da obrigação, destacando que tal documento sequer foi mencionado na escritura de aquisição do imóvel nem registrado na respectiva matrícula, inexistindo qualquer cláusula que imponha a associação ou o pagamento das referidas contribuições. Defende que a associação atua de forma unilateral, impondo obrigações a moradores sem a sua anuência, o que configura indevida transferência de encargos.

Ademais, o apelante argumenta que o loteamento em questão não possui as características de um loteamento fechado, pois não há controle de acesso, muros ou cancelas, sendo livre a circulação de pessoas nas vias públicas internas, inclusive com a presença de equipamentos públicos, como o Espaço Cultural gerido pela municipalidade, o que evidencia sua natureza aberta. Nessa linha, sustenta que os serviços supostamente prestados pela apelada não se comprovam e tampouco se demonstrou qualquer benefício concreto que justifique os valores cobrados. Frisa que a responsabilidade pela manutenção e limpeza do loteamento, conforme disposto em decreto municipal, é do empreendedor ou proprietário, não podendo ser transferida à associação ou aos adquirentes dos lotes.

Conclui, portanto, que não há vínculo jurídico entre as partes que justifique a cobrança realizada, tampouco título que legitime a via executiva escolhida. Requer, assim, o provimento do recurso para que a sentença seja declarada nula, nos termos do artigo 1.013, § 3º, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, com julgamento desde logo da lide para, acolhendo os pedidos formulados nos embargos, reconhecer a nulidade da execução e declarar a inexistência de responsabilidade do apelante pelos valores executados (fls. 356/372).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 378/411).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

Cuida-se de embargos à execução. Em suma, o embargante alega que os serviços supostamente prestados pela embargada não são executados de forma adequada e que a associação sequer conta com a anuência dos moradores. Sustenta a nulidade da execução em razão da ausência de título executivo extrajudicial apto a embasar a cobrança. Alega, ainda, a

inexigibilidade dos valores cobrados em virtude da prescrição trienal, o que afastaria a possibilidade de exigência de quantias anteriores a 24.12.2017, aduzindo, por fim, que não é associado à embargada.

A embargada se manifestou às fls. 234/252 e após deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual a parte embargante interpôs o presente recurso.

Pois bem.

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 NÃO ASSOCIADO 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.”

Retornando aos autos, observa-se que o embargante é proprietário do lote nº 20, da quadra “G”, localizado no loteamento denominado Residencial Terras do Barão, situado no município de Campinas, o qual é administrado pela Associação dos Proprietários Terras do Barão, conforme comprova a certidão de matrícula n. 110.739, expedida pelo Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.

Conforme se depreende da matrícula acostada às fls. 82/85, o proprietário anterior vendeu o imóvel ao embargante, Rafael, em

13.07.2010. No mesmo instrumento particular, os adquirentes alienaram fiduciariamente o referido bem à Caixa Econômica Federal.

A associação argumenta que o embargante *“ao ter adquirido o imóvel identificado nos autos, tem, inevitavelmente, a presunção de utilização, ainda que futura, dos serviços prestados nas chamadas áreas comuns. O Contrato Padrão do Loteamento Residencial Terras do Barão encontra-se devidamente registrado na data de 21/09/2000 perante o Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, no qual encontra-se inserida a Cláusula 9, que estabelece a obrigação do adquirente de imóvel em concorrer com as despesas dos serviços prestados pela Associação (fls 51-66 dos autos da Execução – Processo nº 1048612-03.2020.8.26.0114)”* (fl. 243).

E que *“em razão de todos os documentos públicos, quais sejam Contrato Padrão, Ata de Constituição e Estatuto, todos os adquirentes de imóveis no local sabem de antemão as condições do uso dos bens públicos dentro do loteamento e, principalmente, a necessidade de contribuir para as despesas comuns, especialmente no caso sub judice”* (fl. 243).

Ocorre que o denominado “contrato padrão”, acostado às fls. 86/100, embora registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, não menciona o nome do comprador, ora embargante, tampouco apresenta a assinatura de testemunhas ou a assinatura do próprio apelante.

E, ainda que o magistrado *a quo* tenha fundamentado que *“apesar de não haver filiação expressa, conclui-se que o embargante filiou-se à associação autora de maneira tácita, pois além de ter assumido a obrigação no momento da aquisição do imóvel (contrato padrão), se beneficiou dos serviços prestados de forma direta (utilização) e indireta (valorização do imóvel)”* (fl. 337), é necessário repisar que 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.

Embora o contrato padrão do loteamento já estivesse registrado no Cartório de Registro de Imóveis, a mera publicidade de sua existência 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.

Nessa perspectiva, verifico que não há provas de que o apelante se associou formalmente à associação-embargada, nem sequer há nos autos notícia sobre a existência de anterior lei municipal impondo a cotização de proprietários de imóveis situados em loteamentos administrados.

Sendo assim, forçoso reconhecer a inexistência de obrigação do embargante quanto ao pagamento das taxas objeto da ação de execução (autos n. 1048612-03.2020.8.26.0114), razão pela qual os embargos devem ser julgados procedentes.

Considerando a derrota processual da associação e tendo em vista que a sentença foi proferida já sob a vigência da atual legislação processual, afasto a sucumbência recíproca fixada na origem e atribuo exclusivamente à embargada, ora apelada, a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais e recursais, os quais fixo em 15% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, além do recolhimento integral das 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 julgar procedentes os embargos à execução, reconhecendo a inexistência de obrigação do embargante quanto ao pagamento das taxas objeto da ação de execução (autos n. 1048612-03.2020.8.26.0114).

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora