



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017251-51.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e ORION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SUN LAKE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9561**

Apelação Cível n. **1017251-51.2023.8.26.0602**

Relator: **Pastorelo Kfouri**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Sorocaba/7ª Vara Cível

Juiz(a): José Elias Themer.

Apelante(s): Foc Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro.

Apelado(a)(s): Sociedade de Melhoramentos Residencial Sun Lake.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INEXISTÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE OU PROPRIEDADE POR REGISTRO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DE TERCEIROS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de cobrança de taxas associativas referentes ao período de dezembro/2016 a agosto/2018, condenando os réus ao pagamento de R\$ 17.946,07, acrescidos de atualização monetária e juros legais, além de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. Os apelantes alegaram ilegitimidade passiva e necessidade de denunciação da lide a terceiros, com base em contrato particular de dação em pagamento firmado em 29.05.2013, pelo qual teriam transferido a posse e encargos do imóvel a Rodrigo Ernesto Montano Perez e Egydio Nogueira da Silva Neto.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se os apelantes são parte legítima para responder à cobrança de taxas associativas relativas a período anterior à efetiva aquisição da posse pelos terceiros indicados; e (ii) se é cabível a denunciação da lide aos supostos adquirentes, diante da alegada dação em pagamento não registrada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A obrigação de pagar taxas associativas é de natureza propter rem e recai sobre quem detém a titularidade do imóvel no período da cobrança, salvo se comprovada a posse ou usufruto por terceiros, o que não ocorreu no caso.

4. A ausência de registro do contrato de dação em

pagamento impede sua oponibilidade à associação credora e não transfere a responsabilidade pelas obrigações reais.

5. A denunciação da lide não é cabível, pois a responsabilidade discutida decorre da titularidade do imóvel, não de vínculo contratual entre os apelantes e terceiros. Eventuais direitos regressivos devem ser pleiteados em ação própria.

6. Decisão judicial anterior reconheceu expressamente que os terceiros não eram responsáveis pelas taxas associativas do período em debate, por não serem proprietários nem usufruírem do imóvel à época.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "A obrigação de pagar taxas associativas tem natureza propter rem e recai sobre quem detém a titularidade do imóvel durante o período da cobrança. A ausência de registro da dação em pagamento impede a transferência da responsabilidade perante terceiros. A denunciação da lide é incabível em obrigações reais."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 125, I e II; RITJSP, art. 252.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007; STJ, REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; STJ, REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004; STJ, REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01.12.2003.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 165/167, cujo relatório se adota, que julgou procedente ação de cobrança movida pela apelada em face dos apelantes, nestes termos:

"Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, julgo PROCEDENTE a ação, condenando as rés ao pagamento de R\$ 17.946,07 (dezessete mil, novecentos e quarenta e seis reais e sete centavos), com atualização monetária contada do ajuizamento da ação e juros de mora da citação, as custas do processo e honorários de advogado de 10% do valor da condenação".

Inconformados, apelam os requeridos a fls. 185/197. Preliminarmente alegam ilegitimidade passiva. Aduzem também a necessidade de denunciação da lide de Rodrigo Ernesto Montano Perez e Egydio Nogueira da Silva Neto, tendo em vista que a posse e a propriedade de fato pertence a eles, transferida por meio de instrumento de dação em pagamento. Asseveram que referido instrumento foi firmado em 29 de maio de 2013 e que, conforme estabelecido no contrato, todas as sobre o imóvel seriam de responsabilidade dos adquirentes. No mérito, sustentam ausência de responsabilidade pelos pagamentos perseguidos na presente ação em razão da mencionada dação em pagamento. Pleiteiam a procedência do recurso para que seja reconhecida sua ilegitimidade passiva. Subsidiariamente, requerem que se acolha a denunciação da lide a Rodrigo e Egydio e que seja reconhecida a responsabilidade exclusiva dos denunciados pelo pagamento da taxa reclamada.

Contrarrazões a fls. 204/211.

O recurso foi inicialmente distribuído à 9ª Câmara de Direito Privado, sendo posteriormente redistribuído a esta Câmara por força da prevenção (fls. 214/216).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recurso bem processado, tempestivo, recolhido o preparo (fls. 198/199).

As preliminares se confundem com o mérito e com ele serão analisadas.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Adoto as razões de decidir da r. sentença de fls. 165/167:

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva e a denunciação da lide de Rodrigo Ernesto Montano Perez e Egydio Nogueira da Silva, uma vez que o juízo da 4ª Vara Cível local (proc. n. 1003956-83.2019) já decidiu que eles não são responsáveis pelo pagamento das taxas associativas do período de dezembro/2016 a agosto/2018, já que não eram filiados e sequer haviam ingressado no imóvel (fls. 50/51), confirmado pelo V. Acórdão, que informou que o denunciado Rodrigo adquiriu a propriedade em

setembro/2018 (fls.64).

No mérito, a ação procede.

Conforme já analisado e decidido na preliminar, Rodrigo Ernesto Montano Perez e Egydio Nogueira da Silva não são responsáveis pelo pagamento das taxas associativas do período de dezembro/2016 a agosto/2018, conforme R. Sentença proferida pelo juízo da 4ª Vara Cível local (proc. n. 1003956-83.2019 – fls. 49/56) e confirmada pelo V. Acórdão (fls. 57/67), transitado em julgado (fls. 68).

Dessa forma, tratando-se de obrigação *propter rem*, a responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas do período de dezembro/2016 a agosto/2018 deve recair sobre os antigos proprietários, que no caso são as rés (fls. 118/121).

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, julgo PROCEDENTE a ação, condenando as rés ao pagamento de R\$ 17.946,07 (dezesete mil, novecentos e quarenta e seis reais e sete centavos), com atualização monetária contada do ajuizamento da ação e juros de mora da citação, as custas do processo e honorários de advogado de 10% do valor da condenação.

Conforme sedimentado, sendo a obrigação de pagar taxas associativas de natureza *propter rem*, recai sobre aquele que é titular do imóvel ou dele usufrui, no período da cobrança, desde que haja adesão voluntária à associação ou aproveitamento dos serviços.

Os documentos juntados indicam que os apelantes eram os proprietários durante o período a que se referem os débitos (fls. 136/137), sem comprovação de que os terceiros, Rodrigo e Egydio já tivessem efetivamente assumido a posse ou utilizado o imóvel antes de setembro/2018.

A alegação de que, por contrato de dação em pagamento, teriam transferido a posse e os encargos a terceiros (Rodrigo e Egydio) não se sustenta, pois o referido instrumento é particular, sem registro, não operando efeitos *erga omnes*. A ausência de registro inviabiliza, inclusive, a oposição do contrato à própria associação autora, que permanece legitimada a demandar os então proprietários. Patente a legitimidade passiva dos apelantes.

Além disso, como corretamente anotado na sentença, existe decisão judicial anterior (processo n. 1003956-83.2019), já transitada em julgado (fls. 49/68), reconhecendo que os supostos adquirentes não eram responsáveis pelas taxas do período discutido, não sendo sequer filiados à associação e tampouco havendo prova de que usufruíam do imóvel à época.

Também não é o caso da denunciação da lide, que somente é admissível nas hipóteses legais (art. 125, I e II, do CPC), sendo incompatível com as obrigações *propter rem*, nas quais a responsabilidade decorre da titularidade ou posse do bem e não de relação contratual entre os devedores e terceiros. Ainda que se cogite eventual responsabilidade contratual entre os apelantes e os denunciados, tal discussão deverá ser travada em ação própria.

Ressalte-se, por fim, que a regular adesão dos apelantes à associação autora não foi objeto de controvérsia nos autos, tampouco infirmada por qualquer elemento probatório.

São desnecessários outros fundamentos além dos aqui expostos, assim como os da bem lançada sentença, expressamente adotados para evitar repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em sede recursal, majora-se a verba honorária recursal para 15% do valor da causa.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

A fim de evitar a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada a matéria. Em sendo manifestamente protelatórios, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

PASTORELO KFOURI
Relator