



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410466

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000469-17.2024.8.26.0219, da Comarca de Guararema, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DA ESTÂNCIA DE GUARAREMA, são apelados ALESSANDRO APARECIDO SOARES e SANDRA ALVES EDUARDO SOARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 1) 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 AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), PAULO SERGIO MANGERONA E LÉA DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ROSANA SANTISO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2.922

Apelação cível nº 1000469-17.2024.8.26.0219 – Vara Única da Comarca de Guararema

Apelante: Associação dos Proprietários da Estância de Guararema

Apelados: Alessandro Aparecido Soares e Sandra Alves Eduardo Soares

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. RECONVENÇÃO. INEXIGIBILIDADE RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por associação de moradores contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de cobrança por ela formulados em ação principal e procedentes os pedidos reconventionais para reconhecer a inexistência de vínculo associativo entre os proprietários do imóvel e a associação autora, declarando inexigíveis as cobranças de taxas ordinárias, extraordinárias e fundo de reserva. A recorrente sustentou adesão tácita dos réus à associação, a efetiva prestação de serviços e a possibilidade de cobrança com fundamento na Lei nº 13.465/2017. Pleiteou a reforma da sentença para reconhecimento da dívida, julgando procedente a ação principal e improcedente a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se é válida a cobrança de taxas, fundo de reserva e encargos extraordinários por associação de moradores em face de proprietários não associados; (ii) estabelecer se os réus anuíram, ainda que tacitamente, ao vínculo associativo com a autora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cobrança de taxas de manutenção e conservação por associação de moradores exige a existência de vínculo associativo formalmente comprovado, nos termos da jurisprudência consolidada pelo STF no Tema 492 da repercussão geral.

4. A mera prestação de serviços pela associação e o eventual pagamento isolado de encargos não caracterizam adesão tácita, sendo imprescindível a anuência formal do proprietário ou o registro do ato constitutivo da associação na matrícula do imóvel, conforme decidido no RE 695.911/SP.

5. No caso concreto, os réus adquiriram o imóvel antes da edição da Lei nº 13.465/2017, e não há prova de adesão formal à associação, tampouco registro do estatuto na matrícula do imóvel, inviabilizando a cobrança das taxas pretendidas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XVII; CPC, arts. 80, 85, §2º, §8º e §11, 373, I, e 1026, §2º; Lei nº 13.465/2017, art. 78; Lei nº 6.766/79, art. 36-A; RITJSP, art. 252.

Jurisprudência relevante citada: STF, RE 695.911/SP, rel. Min. Dias Toffoli, Tema 492 da repercussão geral; STJ, REsp 1280871/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, rel. p/ acórdão Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 11.03.2015, DJe 22.05.2015; TJSP, Apelação Cível 1020877-78.2023.8.26.0602, rel. João Battaus Neto, j. 07.04.2025; TJSP, Apelação Cível 1011590-59.2021.8.26.0506, rel. Ronnie Herbert Barros Soares, j. 27.03.2025.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta pela autora em face da r. sentença de fls. 174/182, cujo relatório adoto, com dispositivo assim redigido: *“Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais formulados pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS ESTÂNCIA DE GUARAREMA em face de ALESSANDRO APARECIDO SOARES e SANDRA ALVES EDUARDO SOARES. Diante da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa principal, com fulcro no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. E, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pelos requeridos em reconvenção, a fim de reconhecer a inexistência de vínculo associativo entre as partes e, consequentemente, a inexigibilidade dos débitos discutidos na presente ação, devendo a Associação abster-se de cobrar os referidos débitos, a qualquer título. Sucumbente na reconvenção, arcará a autora-reconvinda com as custas, despesas e honorários advocatícios, que fixo, por equidade, dado o baixo valor da reconvenção, no importe de R\$ 1.000,00, nos termos do artigo 85, § 8.º, do Código de Processo Civil.”.*

Sustenta a recorrente às fls. 185/195 que: a) os apelados adimpliram as taxas referentes ao período anterior à inadimplência objeto deste feito, de modo que restou evidenciada sua adesão tácita à associação; b) os apelados não negam que o serviço foi devidamente prestado; e c) com o advento da Lei n. 13.465/2017 deve ser admitida a cobrança de proprietários, mesmo que não associados. Pede a reforma da sentença para determinar a obrigação dos apelados a cumprirem com o pagamento da despesa associativa.

Contrarrazões às fls. 201/204, defendendo a rejeição do recurso e requerendo a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais e às penas da litigância de má-fé.

É o relatório.

Fundamento e deciso.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, não há óbice ao conhecimento da apelação interposta.

O recurso, no entanto, não comporta acolhimento.

De acordo com o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, *"nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento"*.

A adoção dos fundamentos da sentença como razão de decidir é admitida pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, que há muito 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"* (AgRg no REsp n. 1.339.998/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/5/2014; AgRg no AREsp n. 44.161/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 14/5/2013; REsp n. 662.272/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 4/9/2007).

É a hipótese destes autos.

A r. sentença recorrida, da lavra do MM. Juiz de Direito Dr. Lucas Garbocci da Motta, conferiu justa e adequada solução à causa, devendo ser mantida.

Examinados os autos, constata-se que os fatos e os direitos alegados pelas partes foram devidamente apreciados, não sendo os genéricos argumentos recursais capazes de infirmar os sólidos fundamentos da r. sentença, que seguem em parte transcritos e devem ser ratificados, conforme autorizado pelo dispositivo supracitado (fls. 176/181):

“Restou inconteste nos autos, diante dos documentos apresentados e das manifestações das partes, que os requeridos são proprietários do lote 01, da Quadra D, desde 24 de março de 2015 (fls. 88/91), administrado pela Associação autora, cujo Estatuto data de 10 de março de 1988 (fls. 18/25), cingindo-se a controvérsia quanto à legalidade das cobranças, já que se trata de associação de moradores, que os requeridos alegam não ter se associado.

Do mesmo modo, resta inconteste que os requeridos deixaram de efetuar o pagamento das taxas de condomínio, fundos de reserva e taxas extraordinárias, desde novembro de 2019 (fls. 07/10).

Pois bem.

A Lei nº 13.465/17, em seu Art. 78, inseriu na Lei nº 6.766/79, o Art. 36-A, que assim dispõe: [...]

Contudo, há tempos, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionava no sentido de que 'as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.' (STJ – 2ª S. – EREsp 444.931/SP – Rel. Min. Fernando Gonçalves – Rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros – j. 26.10.2005 – DJU 01.02.2006, p. 427).

Adiante, a Corte, em sede de julgamento de recurso repetitivo (REsp 1280871/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015), firmou a seguinte tese: 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram' (Tema 882).

Mesmo após a edição da Lei nº 14.465/2017, tais entendimentos continuam tendo plena aplicação, pois o livre direito de associação é assegurado pela Constituição Federal (artigo 5º, inciso XVII) e não foi mitigado pela nova legislação.

Tanto é assim, que a questão chegou ao Supremo Tribunal Federal que, em sede de repercussão geral, pacificou a questão: '[...] 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: '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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis. (RE 695.911-SP, rel. Min. Dias Toffoli)'

*Sobre o V. Acórdão cuja ementa está acima reproduzida manifestou-se o Relator Ministro Dias Toffoli ao negar seguimento ao Recurso Extraordinário nº 1.493.355-SP, explicitando 'in verbis' o alcance do Paradigma do Tema 492 que pacificou a questão: 'Depreende-se da tese de repercussão geral acima que, para se configurar legítima a cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento de acesso controlado, são necessárias a presença concomitante dos seguintes elementos: **a) ato constitutivo da associação firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 ou de lei municipal que definisse responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes (devendo o ato constitutivo da associação estar registrado na matrícula atinente ao loteamento) e b) os titulares de direitos sobre lotes terem anuído com a constituição da associação ou os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.**' (grifei)*

Desse modo, para aqueles que, assim como os requeridos, adquiriram o imóvel antes da promulgação da referida Lei, deve-se seguir as normas constitucionais afetas à associação, sendo certo que ninguém pode ser obrigado a se associar, tampouco manter-se associado.

No caso em tela, cumpria à parte autora comprovar a ciência e adesão dos requeridos à associação de moradores, o que não se demonstrou nos

autos, uma vez que não consta do instrumento particular de compromisso de venda e compra (fls. 88/91) e da matrícula do imóvel (fls. 80/87), o registro do Estatuto da associação autora.

Não obstante, prevê o Estatuto da Associação (fls. 18/25), que 'são considerados sócios todos aqueles que sem impedimentos legais, foram admitidos como tais, mediante formulário próprio, e que sejam aprovados pela Diretoria da Associação e mantenham em dia suas contribuições mensais (no caso de sócios proprietários) estipuladas pela Assembleia Geral e que mantenham fiel obediência a estes estatutos e deliberações da sociedade'. E nesse ponto, destaca-se que da análise dos documentos juntados aos autos pela autora, não consta o referido formulário.

De tal sorte, pouco importa discutir se houve efetiva prestação dos serviços de manutenção e conservação por parte da associação autora, tendo em vista que seria necessário comprovar o preenchimento dos requisitos mencionados acima para legitimar sua cobrança, o que não restou demonstrado nos autos, pois a autora não se desincumbiu do ônus de prova que lhe competia (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil), razão pela qual sua demanda não merece acolhimento. [...]

Ressalta-se que todas essas ponderações se limitam à cobrança de 'taxas' ou mensalidades para manutenção e conservação de áreas do loteamento, ou obrigações decorrentes do vínculo associativo, de modo que o fundo de reserva e as taxas extraordinárias também são inexigíveis, ante a ausência de vínculo entre a Associação e os requeridos. [...]

Sendo assim, sem a existência concomitante dos requisitos acima mencionados, não são devidas à Associação as taxas de associação, fundo de reserva e taxas extraordinárias, e, diante deste quadro, de rigor a improcedência da lide principal e procedência dos pedidos reconventionais.”.

Assim, tendo os requeridos adquirido o imóvel antes da promulgação da lei de 2017, e falhando a requerente em evidenciar que estes aderiram à associação, é inviável a cobrança pretendida, mesmo em relação ao período posterior à edição da legislação regulamentadora.

É nesse sentido que caminha a jurisprudência deste Eg. Tribunal, apontando também que o pagamento de algumas taxas não implica no reconhecimento de adesão tácita:

APELAÇÃO – ASSOCIAÇÃO – Taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário – Tema 492 do C. STF – Autor que comprovou ter rompido seu vínculo com a associação anteriormente ao advento da Lei nº 13.465/2017 – **Ausência de comprovação, por parte da ré, de adesão do autor ao ato constitutivo da associação – Realização do pagamento de taxas que não pode ser interpretada como adesão tácita** – Requisitos estabelecidos na tese de julgamento do C. STF que não foram cumpridos no caso concreto – Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, com majoração dos honorários, nos termos do art. 85, §11, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1020877-78.2023.8.26.0602; Relator (a): João Battaus Neto; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma II (Direito Privado 1); Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA – TAXA DE CONSERVAÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO – INEXISTÊNCIA DE PROVA DE ASSOCIAÇÃO DA RÉ À AUTORA – **INVIÁVEL FALAR-SE DE ANUÊNCIA TÁCITA, PELO FATO DE O RÉU TER EFETUADO O PAGAMENTO DE TAXAS ANTERIORES - INEXISTÊNCIA DE ADESÃO FORMAL À ASSOCIAÇÃO AUTORA – DÍVIDA INEXISTENTE** – TEMA Nº 492, DO C.STF. E PRECEDENTES DO C.STJ. – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011590-59.2021.8.26.0506; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025) (grifo nosso)

Em relação ao pedido de indenização por danos morais formulado em contrarrazões, este não possui qualquer cabimento, seja por configurar patente inovação recursal, seja pela via inadequada pelo qual foi apresentado.

Ainda, rejeito o pedido de aplicação da penalidade da litigância de má-fé à recorrente, visto que não vislumbro qualquer hipótese prevista pelo art. 80 do CPC.

Assim, a sentença deve ser mantida nos termos em que proferida.

Ante o exposto, *nego provimento* ao recurso.

Em consequência, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela recorrente nos termos do art. 85, §11 do Código de Processo Civil, fixando estes em 12% sobre o valor atualizado da causa para a ação principal e R\$1.200,00 para a reconvenção.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Atendem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

ROSANA SANTISO

RELATORA