



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000380952

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0009041-32.2009.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante OSWALDO MENDES SOBRINHO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO HORTO IVAN.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencido o relator sorteado, que negava provimento, tendo em vista o julgamento não unânime e considerando o disposto no art. 942, "caput" e § 1º do CPC/2015, prossegue-se o julgamento nesta sessão, ficando convocados a integrarem a Turma julgadora o 4º juiz, Desembargador Benedito Antonio Okuno, que acompanhou a divergência e o 5º juiz, Desembargador Valentino Aparecido de Andrade, que acompanhou o relator. Portanto, por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencidos o Relator Sorteado e o 5º juiz. Acórdão com o 2º juiz. Declara voto vencido o Relator Sorteado.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, vencedor, GALDINO TOLEDO JÚNIOR, vencido, CÉSAR PEIXOTO (Presidente), BENEDITO ANTONIO OKUNO E VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE.

São Paulo, 10 de maio de 2022

*

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 0009041-32.2009.8.26.0048

APELANTE: OSWALDO MENDES SOBRINHO

APELADA: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO HORTO IVAN

VOTO Nº 27.775

***APELAÇÃO** – Ação de Cobrança – Loteamento – Condomínio Atípico – Taxa de Manutenção - Sentença de parcial procedência – Inconformismo do réu suscitando preliminares e alegando quanto ao mérito, basicamente, a inexigibilidade das taxas de manutenção criadas por associações de moradores em relação a não associados – Recurso de apelação do réu desprovido - Interposto Recurso Especial pelo réu o Presidente da Seção de Direito Privado este E. Tribunal, considerando o decidido pelo Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, com fulcro no artigo 1030, II, do CPC, determinou a reapreciação da matéria - Cabimento – Inexistência de alguma das hipóteses previstas no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, em regime da repercussão geral, do STJ - Tema nº 492, que permitam a cobrança pretendida pela autora - Recurso provido para julgar a ação improcedente.*

**Adotado o relatório do Relator Sorteado, que
nega provimento ao recurso, passo a decidir.**

Com a devida vênia do insigne Relator, Desembargador GALDINO TOLEDO JÚNIOR, ouse divergir do voto por ele prolatado para dar provimento ao recurso e julgar a ação improcedente, reconhecendo, contudo, como ele, a impertinência das preliminares suscitadas pelo apelante.

Há tempos tenho seguido o entendimento sedimentado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, para reconhecer a ilegalidade da cobrança da epigrafada exação em relação aos moradores não associados.

De acordo com a tese processada pelo rito do artigo

543-C, *“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”* (in REsp nº 1.439.163 – SP, Segunda Seção, Ministro Relator Designado MARCO BUZZI, julgado em 11 de março de 2015).

Tenho sustentado que precitada tese deve ser prestigiada, “ex vi” do que preceitua o artigo 927, inciso III, do Código de Processo Civil, sob pena de manifesto prejuízo ao princípio da segurança jurídica.

Nesse ponto, por oportuno, impõe-se a citação da seguinte decisão, que judiciosamente demonstra a necessidade de adoção do entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre o tema em foco:

“Pese à ausência de efeito vinculante da decisão prolatada pelo Superior Tribunal de Justiça em recurso representativo da controvérsia, a referida sistemática instituiu tratamento diferenciado para a tramitação e julgamento de litigiosidade repetitiva, a fim de conferir racionalidade e celeridade à prestação jurisdicional, na tentativa de contornar a problemática da morosidade.

Consoante o disposto no artigo 543-C do Código de Processo Civil os recursos especiais ficarão sobrestados no tribunal de origem aguardando a decisão a ser proferida em recurso representativo da controvérsia. Publicado o acórdão, os recursos especiais terão o seguimento negado se o acórdão recorrido coincidir com a orientação do Superior Tribunal

de Justiça e serão devolvidos ao tribunal de origem se houver divergência da orientação, a fim de que a turma julgadora possa se retratar. Mantida a decisão divergente, o recurso especial será submetido ao exame de admissibilidade.

Nesse contexto, não se deve perder de vista que uma das competências atribuídas constitucionalmente ao Superior Tribunal de Justiça consiste na uniformização de jurisprudência, a fim de assegurar a aplicação uniforme da legislação federal. Assim, considerando os fatores descritos e o escopo visado pela legislação processual, continuar a adotar a posição anteriormente sustentada para o caso dos autos, implicaria em desnecessário trabalho aos órgãos jurisdicionais, que ao cabo, seriam movimentados somente para dar concretude à tese já fixada pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de impossibilidade de cobrança das taxas.” (TJSP, Apelação nº 0001420-84.2009.8.26.0338, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 02.02.2016).

Como observado pela Presidência da Seção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça em sua manifestação de 9 de setembro de 2021 (fls. 1/4)0, aos 18 de dezembro de 2020, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, em regime da repercussão geral, o Superior Tribunal de

Justiça, terminou por dar solução ao Tema nº 492, firmando 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." (verbis).

Pois bem, do exame dos autos forçoso concluir pela inexistência de alguma das hipóteses previstas na diretriz jurisprudencial supra transcrita, o que, evidentemente, determina a improcedência da ação.

Com efeito, tendo o réu OSWALDO MENDES SOBRINHO, adquirido o imóvel sobre o qual a autora pretende impor as ditas taxas associativas em **fevereiro de 1995**, antes, portanto, do advento da Lei nº 13.465/17, tratando-se, assim, de possuidor de lote que não aderiu **ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis** – o que é inequívoco em razão da contestação ofertada, não pode ser tido como devedor da autora, visto que, repita-se, segundo preconiza o Superior Tribunal de Justiça na decisão do Tema nº 492: **é inconstitucional a cobrança por parte da associação autora de taxa de manutenção**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17.

Irrelevante, “data maxima venia”, os fatos destacados pelo ínclito Desembargador Relator para considerar o réu associado da autora, pois inaceitável associação tácita para o fim colimado pela autora.

Ante o exposto, pelo meu voto, em sede de retratação, dou provimento ao recurso do réu para julgar a ação improcedente, condenando a autora no pagamento custas e despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa corrigido.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator Designado



Apelação Cível nº 0009041-32.2009.8.26.0048

Comarca de Atibaia

Apelante: Oswaldo Mendes Sobrinho

Apelada: Associação dos Proprietários de Lotes do Horto Ivan

Voto nº 33.468

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

1. Peço vênia para expor os motivos pelos quais divergi da D. Maioria na hipótese destes autos, porque segundo o meu pensar, a solução adequada era a negativa do recurso.

2. Explico.

Segundo a decisão da Douta Presidência da Seção de Direito Privado deste Tribunal, o acórdão desta Câmara, objeto do reclamo especial, deve ser reexaminado à luz da decisão proferida pelo C. Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário nº 695911/SP, da Relatoria do ilustre Ministro Dias Toffoli, publicado no DJ em 19.04.2021, que exarou, no regime de recursos repetitivos, tese

a respeito do tema relativo à constitucionalidade da cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano.

Nestes termos, confira a tese fixada referente ao Tema 492: *“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”.*

A aplicação da tese do referido julgamento não resulta em alteração do v. acórdão.

Na hipótese a aquisição do lote foi posterior à constituição da associação autora a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, pelo que aplicação concreta a hipótese contida no item i) do

Tema 492 supramencionado: " i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou,".

Note-se que a disposição da Corte Suprema remete a uma *solução* de fato e não de *direito* , pois claramente dispõe que são obrigados a contribuir aqueles que "já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ...".

Como se vê, em nenhum momento impôs a Corte Constitucional prova de adesão expressa, escrita ou formal, podendo esta ser reconhecida pela conduta espontânea do morador.

Por isso, a hipótese dos autos não se refere a qualquer das exceções no julgado do C. STF no sentido de obstar a cobrança da taxa de manutenção e conservação.

No caso específico destes autos, verificou-se que o réu figura como adquirente do imóvel desde 22 de fevereiro de 1.995 (fls. 28/29), muito posteriormente, portanto, à constituição da entidade, que segundo o documento de fls. 152/156, ocorreu em 15 de setembro de 1.982.

Mas não é só, no caso específico dos autos, além disso, na promessa de venda e compra firmada pelo devedor recalcitrante constou cláusula específica com o

seguinte teor: “*TERCEIRA — Todos os impostos que sejam ou venha a ser lançados sobre o imóvel ora compromissado, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo comprador... esclarecendo que a partir desta data, todas as despesas com relação ao condomínio existente no imóvel objeto deste contrato entidade autora , ficará a cargo exclusivo do ora comprador, o que se consigna para os devidos fins e efeitos de direito.*” (destaque inexistente no original — fl. 29).

Como se vê, não há como se afirmar que o réu jamais teve intenção, ou interesse em se associar à entidade autora, pois no próprio título aquisitivo fez constar sua responsabilidade exclusiva pelo pagamento dos encargos dela decorrentes.

Ademais, essa obrigação espontaneamente assumida tem histórico, bem relatado na peça inicial, pois antes de adquirir seu próprio lote, o réu residiu no imóvel consistente no lote 5, da quadra 2, de propriedade de Rafael Rodrigues.

Na condição de procurador desse proprietário (fl.169), participou ativamente da Assembleia Geral Extraordinária da entidade em 31 de janeiro de 1.990 (fls. 159/171), votando e aprovando os novos estatutos sociais da associação.

Mais a frente, consta ter participado ativamente, mais uma vez, na AGE de 17/08/1991, sendo certo que no texto da respectiva ata constata-se o trecho com o seguinte teor: “Quanto ao projeto para melhoramento das ruas, o Sr. Presidente, comunicou que pela falta de obtenção de resultados da Comissão designada na AGE de 16 de março p.p. para avaliação das alternativas para melhoramento das ruas, a Diretoria por gestões junto à Prefeitura Municipal através do Vereador Sr. Osvaldo Mendes, obteve o apoio da realização daquela autoridade, em execução dos trabalhos de aterro das ruas e compactação do solo com máquinas e mão de obra da municipalidade, com previsão para o dia 02 do próximo mês.” (fl. 196).

Sobre a prevalência do dever de busca à Justiça, já ponderou o Superior Tribunal de Justiça:

“Em relação ao mérito, necessário consignar que a jurisprudência desta Casa, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP, realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi, pacificou que “as

taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". A propósito, confira-se a ementa do respectivo julgado: 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. (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado Na mesma linha de entendimento, seguem os demais precedentes deste Tribunal (sem grifo no original): AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU. 1. O reconhecimento de

repercussão geral pelo STF, não enseja, automaticamente, o sobrestamento de recurso especial. Precedentes. 2. A Segunda Seção do STJ, em sede de recurso repetitivo, pacificou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". (REsp 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015) 3. Agravo regimental não provido. (AgInt no REsp 1.346.015/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 23/08/2016) Ao julgar o pleito da associação ora agravante, o Juízo de primeiro grau consignou (e-STJ, fl. 239, sem grifo no original): Os requeridos tendo adquirido terrenos se tornaram participantes da associação autora, vinculando-se à obrigação de pagar das ditas despesas ordinárias e extraordinárias necessárias. A doutrina e jurisprudência dominante tem sufragado o entendimento de que a Lei 4.591/64 se estende aos conjuntos residenciais, lotes e casas térreas, com a

especial finalidade de disciplinar o aproveitamento condominial de espaço comum. Assim, quando os proprietários de lotes de terreno formarem um condomínio especial, com o objetivo de prestação de serviços comuns, referentes à segurança, manutenção e conservação, que se constituem em serviços diretos e indiretos, há necessidade de se ratear as despesas entre todos, de modo que não pode a parte querer se afastar da sociedade condominial, assim constituída e à qual aderiu, para se furtar ao pagamento das cotas condominiais, que lhe couberem em rateio, por ser beneficiária direta ou indireta desses benefícios, decorrentes da administração de sociedade. No caso concreto, o Tribunal estadual entendeu como devidas as despesas cobradas pela associação de moradores, ressaltando, ainda, o fato de o devedor ter contribuído por mais de 3 (três) anos com as taxas. É o que se infere dos seguintes excertos do aresto combatido (e-STJ, fls. 299-300 – sem grifos no original): O falecido adquiriu dois lotes de loteamento fechado e nos registros constam que adquiram parte ideal de empreendimento (fls.

34/35). Trata-se, pois, de condomínio e não de terrenos abertos e que foram fechados para permitir administração por terceiros. Os lotes estão agrupados e há uma administradora que atua como síndica para administrar e atender as exigências dos moradores, o que exclui a possibilidade de recusa no pagamento das taxas respectivas. A natureza jurídica do empreendimento é idêntica ao do condomínio edilício e, por isso, a contribuição é obrigatória e não facultativa. Outra situação que impressiona. O falecido pagava regularmente as taxas. Na contestação negou que tenha se associado, o que fez com que a recorrida juntasse inúmeros documentos provando os pagamentos anteriores. Não conseguiu o Espólio impugnar a eficácia dessa prova, sendo que o nobre Relator afirma que essa situação não é vinculativa, constituindo “mera liberalidade”. Respeitado o ponto de vista, outra deverá ser a interpretação. A jurisprudência do STJ é bem clara: somente estão liberados das taxas apenas os proprietários que não se associam. Como se prova a inclusão no grupo? Por todos os meios legais (prova lícita), sendo que o

fato de pagar as parcelas durante anos (mais de três)
evidencia o ânimo de integração e não liberalidade.

A exigibilidade no caso decorre de dois fatores que justificam não aplicar o tema repetitivo 882. Ao que se depreende, da análise do acórdão estadual, aliada ao constante da decisão do magistrado de primeiro grau, constata-se que a parte ora agravada adquiriu o imóvel posteriormente à constituição da associação, o que possibilita à agravante a cobrança das taxas ora em debate. Assim, incide a Súmula 83/STJ, na espécie. Consigne-se, ademais, que o Tribunal a quo reconheceu a adesão à associação, de modo que o acolhimento da pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante a Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. Ante o exposto, em juízo de reconsideração, nego provimento ao recurso especial da parte ora agravada ." (Decisão monocrática proferida no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.609/SP, Relator MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgamento 18 de março de 2020, destaques inexistentes no

original).

No caso específico dos autos, temos como evidência concreta de que o demandado sempre anuiu com sua participação na entidade autora, porque, como bem colocado anteriormente no acórdão ora revisto:

"De qualquer forma, registre-se que o apelante adquiriu o imóvel em fevereiro de 1.995 (fls. 28/29), sendo certo que a associação apelada foi fundada em 1982, pelo que o recorrente não poderia desconhecer sua atuação" (fl. 546).

O direito, como se sabe, não se compraz com atitudes de má-fé, por isso não pode referendar entendimentos como este de que o adquirente assumiu uma propriedade dentro de um loteamento fechado, sabendo de sua existência e a ela não anuiu (conduta que se pode dar tacitamente pela obediência de suas regras), sem expressamente expressar sua discordância, providência que não ocorrer de forma velada.

Como bem anotado pela C. Sorte Superior Infraconstitucional a problema se resolve pela análise

do fato concreto, pois o E. Supremo Tribunal Federal admitiu que tem o dever de contribuir todo aquele que “possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis...”, valendo, a teor do A. Superior Tribunal de Justiça: “...todos os meios legais (prova lícita), sendo que o fato de pagar as parcelas durante anos (mais de três) evidencia o ânimo de integração e não liberalidade.”.

Entendimento diverso contrariaria o princípio da boa-fé que deve nortear todas as relações contratuais públicas ou privadas.

Nesses termos, a cobrança das despesas decorrentes da associação da apelante é legítima, não havendo óbice ao direito à satisfação dos débitos existentes.

Diante desse contexto, nenhum reparo haveria de ser feito no v. acórdão.

3. Nestes termos, meu voto, *permissa venia* propunha o não acolhimento do recurso, mantida a decisão colegiada anterior, tal como proferida.

Galdino Toledo Júnior
Relator sorteado
vencido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	JOSE APARICIO COELHO PRADO NETO	1A1B54E5
7	19	Declarações de Votos	GALDINO TOLEDO JUNIOR	1A4B15AF

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0009041-32.2009.8.26.0048 e o código de confirmação da tabela acima.