



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000990233

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0010694-65.2005.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DA FAZENDINHA, são apelados MARIA HELOISA QUEIROZ DE ALCANTARA MACHADO, LUIZ EDUARDO AMARAL COSTA, MARIA REGINA QUEIROZ DO AMARAL COSTA, JULIO FERRAZ DE QUEIROZ, LETICIA TAVARES SEQUEIRA DE QUEIROZ, FLAVIO FERRAZ DE QUEIROZ, ANA MARIA DA SILVA MELLO DE QUEIROZ, VICTORIA MELO DE QUEIROZ, EDGARD DE SOUZA COSTA, BEATRIZ DE SOUZA COSTA, MAXIMILIANO MELO DE QUEIROZ, OCTAVIO AUGUSTO MELO DE QUEIROZ, JOAQUIM AUGUSTO MELO DE QUEIROZ e MARIA ANGELA FERRAZ DE QUEIROZ.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram parcial provimento ao recurso, vencido o Relator, que declara. Acórdão com 2º juiz. Turma julgadora ampliada.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MIGUEL BRANDI, vencedor, LUIZ ANTONIO COSTA, vencido, PASTORELO KFOURI (Presidente), FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI E LIA PORTO.

São Paulo, 25 de outubro de 2023

*

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 0010694-65.2005.8.26.0127

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DA FAZENDINHA

APELADOS: MARIA HELOISA QUEIROZ DE ALCANTARA MACHADO, LUIZ EDUARDO AMARAL COSTA, MARIA REGINA QUEIROZ DO AMARAL COSTA, JULIO FERRAZ DE QUEIROZ, LETICIA TAVARES SEQUEIRA DE QUEIROZ, FLAVIO FERRAZ DE QUEIROZ, ANA MARIA DA SILVA MELLO DE QUEIROZ, VICTORIA MELO DE QUEIROZ, EDGARD DE SOUZA COSTA, BEATRIZ DE SOUZA COSTA, MAXIMILIANO MELO DE QUEIROZ, OCTAVIO AUGUSTO MELO DE QUEIROZ, JOAQUIM AUGUSTO MELO DE QUEIROZ E MARIA ANGELA FERRAZ DE QUEIROZ

INTERESSADO: DINAH LOPES FERRAZ

COMARCA: CARAPICUÍBA

VOTO Nº 2023/44929

AÇÃO DE COBRANÇA - Cobrança de taxas associativas - Ação principal julgada improcedente - Apelo da autora - Alegação de haver confissão no sentido de que a requerida, substituída na demanda pelos réus, seus herdeiros, teria assumido a associação - Contrato padrão de compra e venda que não foi levado a registro, com cláusula que obriga os adquirentes dos lotes a responderem pelas despesas do condomínio- Ausência de documentos que comprovam a filiação da requerida que, a despeito da existência de Lei Municipal disciplinando a questão, no período de interesse, anterior ao mês de julho de 2017, torna inexigível a obrigação - Possibilidade de cobrança de taxa de manutenção após o advento da Lei Federal 13.465/2017 - Incidência do Tema 492, definido pelo STF - Sentença parcialmente reformada - RECURSO PROVIDO EM PARTE. .

Repito, porque oportuno, o relatório do caso apresentado inicialmente às fls. 01 e TJ, acrescido de atualizações.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação de cobrança proposta pela Associação de

Proprietários apelante em face dos proprietários apelados.

Apela a autora aduzindo, em síntese, que há confissão dos réus, no sentido de que a Sra. Dinah Lopes Ferraz (da qual os réus são herdeiros) era associada à associação apelante. Sustenta assim que a ação deve ser julgada procedente, invertendo-se o ônus da sucumbência.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 827/842

O recurso foi recebido nos seus regulares efeitos.

Nada mais a relatar.

O recurso não prospera

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pela associação apelante em face dos apelados, objetivando receber as prestações correspondentes às taxas associativas pela prestação de serviços em loteamento fechado, referentes ao período de outubro de 1998 até maio de 2005, na quantia de R\$ 35.315,55, atualizada até junho de 2005, mais as vincendas ao longo da demanda.

A ação foi julgada improcedente pela sentença de fls. 800/803, complementada pela de fls. 811/812.

Apelação da autora.

Entendo, na linha do enunciado do Tema 492, definido pelo STF, que as “taxas” vencidas a partir da edição da Lei Federal 13.465/2017 são devidas pelos requeridos.

Eis o enunciado do tema:

“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 13.465/2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos titulares de direitos sobre lotes 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.” (g.n.)

Não vejo prescrição da pretensão inicial (taxas do período de outubro de 1998 a maio de 2005), em razão da aplicação da regra de transição do art. 2.028 do CC (demanda proposta em 18 de julho de 2005, quando ainda não decorrido mais da metade do prazo prescricional do CC 1916).

Repiso que as taxas vincendas são objeto da demanda (inicial de fls. 01/07, particularmente fls. 06, antepenúltimo parágrafo).

Há lei municipal (Carapicuíba), regrado loteamentos fechados. Mas não verifico cumpridos os dois pressupostos da parte final do enunciado do Tema 492 já referido. Portanto, as taxas vencidas antes da vigência da Lei Federal de 2017, são inexigíveis.

Mas, como referi inicialmente, as taxas vencidas após a vigência da lei 13.465/2017, são exigíveis, porque constitucional a cobrança.

Depois do julgamento do RE 695.911-SP, que deu origem ao Tema 492, houve ao menos um outro julgado pelo STF, do

qual tenho me socorrido, que dá ao enunciado desse tema a interpretação que tenho adotado: Re 1.337.075/ DF, Primeira Turma, rel. Min. Alexandre Moraes, j. em 29.11.2021, publicado em 07.12.2021, assim ementado:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE MORADOR NÃO ASSOCIADO. INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA REFERENTE A PERÍODO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI 13.467/2017. TEMA 492 DA REPERCUSSÃO GERAL. PROVIMENTO PARCIAL. 1. O Plenário desta SUPREMA CORTE, no julgamento do RE 695.911, de relatoria do Min. DIAS TOFFOLI, julgado sob o rito da repercussão geral (Tema 492), DJe. 19/4/2021, fixou tese no sentido de que: “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.”. 2. No caso concreto, consta da petição inicial requerimento para que “seja julgado procedente o pedido para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenar o Requerido ao pagamento do principal, bem como das taxas condominiais que vencerem no curso desta ação”. 3. Logo, é inconstitucional apenas a cobrança referente ao período que antecedeu a vigência da Lei 13.465/2017, sendo permitida a cobrança das taxas de manutenção que venceram após a vigência da norma regulamentadora. 4. Agravo interno a que se dá provimento parcial.”

Reconheço, portanto, a exigibilidade das taxas vencidas posteriormente à Lei Federal 13.465.

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação** da associação e julgo parcialmente procedente a demanda.

Diante dessa solução que aplico, condeno as partes a arcarem com 50% das custas, além de 20% sobre o valor da condenação (a ser apurado em liquidação), respectivamente uma à outra.

É como voto.

Miguel Brandi
Relator designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 23/49662

Apelação Cível nº 0010694-65.2005.8.26.0127

Comarca: Carapicuíba

Juiz de 1º Instância: Juliana Marques Wendling

Apelante: Associação dos Moradores e Proprietários da Fazendinha

Apelados: Maria Heloisa Queiroz de Alcantara Machado, Luiz Eduardo Amaral Costa, Maria Regina Queiroz do Amaral Costa, Julio Ferraz de Queiroz, Leticia Tavares Sequeira de Queiroz, Flavio Ferraz de Queiroz, Ana Maria da Silva Mello de Queiroz, Victoria Melo de Queiroz, Edgard de Souza Costa, Beatriz de Souza Costa, Maximiliano Melo de Queiroz, Octavio Augusto Melo de Queiroz, Joaquim Augusto Melo de Queiroz e Maria Angela Ferraz de Queiroz

Interessado: Dinah Lopes Ferraz

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Em Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente Ação de Cobrança proposta por Associação de Proprietários, apresentei voto pela manutenção da sentença, em razão da inexistência de expressa associação dos réus àquela associação.

Fui vencido pela D. Maioria que entendeu pela obrigatoriedade de pagamento independente de associação, a partir da vigência da segundo seu entendimento a partir da vigência da *Lei nº 13.465/17*.

Declaro o voto: o anterior entendimento desta c. 7ª Câmara de Direito Privado era pela possibilidade de cobrança de valores do não associado, com base na proibição do enriquecimento sem causa, prevista no Código Civil. Destacava-se, ademais, que esse entendimento não violava o decidido pelo c. STJ, sob o rito de recursos repetitivos (REsp nº 1.280.871/SP, Rel. para acórdão Min. Marco Buzzi, j. em 11.03.2015 pela

2ª Seção).

No entanto, com o novo entendimento firmado pela Corte Constitucional no julgamento do Tema nº 492, foi afastada a possibilidade de cobrança sob tal perspectiva.

Veja-se, abaixo, a tese firmada:

“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.” (RExt nº 695.911/SP, Rel. Ministro Dias Toffoli, julgamento em 15/12/2020, publicação em 19/04/2021).

Como se nota, o C. STF afastou a viabilidade de cobrança de valores relativos a taxas associativas, sob a perspectiva da vedação ao enriquecimento sem causa, tendo em vista que a liberdade de associação, que tem previsão constitucional (CF, art. 5º, XVII), deve prevalecer sob regra infraconstitucional. Abaixo, destaco trecho da fundamentação desse

julgado, no qual explicitada essa *ratio decidendi*.

*“Também nas decisões proferidas pelas instâncias de origem – embasadas em alegada valorização do imóvel promovida pela atuação da associação autora –, se encontra menção ao **princípio da vedação ao enriquecimento ilícito**, assim como também se observa, nas mesmas decisões, explícita equiparação dos loteamentos aos condomínios para fins de remissão à obrigação **propter rem** (...).*

Em que pese o esforço argumentativo, nenhum dos princípios ou regras citados guarda expressa e direta previsão constitucional. Trata-se de regras jurídicas ou princípios de ordem infraconstitucional. Suas aplicações em face do princípio da liberdade associativa só fariam sentido em um sopesamento entre esse princípio e eventual princípio constitucional no qual a regra se baseia. Isso porque, como ensina Rodrigo Capez, a colisão entre princípios e regras jurídicas (...).

No caso dos autos, todavia, não vislumbro de que modo se poderia identificar princípio constitucional que fosse substrato das regras apontadas. Vedação ao enriquecimento ilícito, obrigações propter rem e dever de eticidade são todos instrumentos civilistas de enorme importância, mas não deitam suas bases em princípios constitucionais aptos a serem sopesados em face da liberdade de associação.

*Em verdade, é o **princípio da legalidade** o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de*

associação. De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro – e por consequência – garantindo que, na ausência de lei, não há para os particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades.

Dito de outro modo, ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação.

Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade – o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.

Sob tais considerações, portanto, não há como impor qualquer obrigação a quem não queira se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.” (RExt nº 695.911/SP, Rel. Ministro Dias Toffoli, julgamento em 15/12/2020,

publicação em 19/04/2021) (Grifei e destaquei).

Dados esses fundamentos, há que ser afastada a possibilidade de ressarcimento com base na vedação do enriquecimento sem causa.

Resta verificar se a hipótese dos autos se enquadra nas exceções previstas na tese fixada pelo C. STF. E, nesse passo, a resposta também é negativa.

E no caso, embora a Apelante insista em argumentar ter havido confissão por parte dos Réus, entendo que a sentença bem apreciou a questão dos autos, tendo verificado que inexistente prova da associação da Ré no período referente à cobrança dos autos (de 1998 a 2005).

Também quanto ao Corréu que foi morador do imóvel durante o período cobrado, nada ficou provado quanto à sua associação.

A sentença ainda bem observou que: “... *a parte Associação não se desincumbiu do ônus que lhe competia, qual seja o de comprovar que os réus se associaram ou que expressamente concordaram com o pagamento da referida taxa.*”

Anote-se que não há comprovação de que os Apelados aderiram ao ato constitutivo da entidade Apelante.

Sob a ótica da tese firmada, inexistente obrigação decorrente da associação, subsistiria a hipótese de obrigação em decorrência de previsão legal, desde que preenchidos os requisitos necessários, o que, entretanto, não se verifica no caso em apreço.

Cumprе salientar que o loteamento não foi constituído sob a égide das modificações trazidas pela Lei 13.465/2017 e ainda que fosse, o reconhecimento da natureza de “condomínio de lotes”, não têm aplicação imediata, sob pena de violação ao princípio da irretroatividade da lei.

Nesse sentido, aliás, consignou o Eminentе Ministro Relator Dias Toffoli no julgamento do sobredito Tema nº 492:

“Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve a oportunidade de consignar que as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como espécie de “administradora[s] de imóveis”) o direito de cobrar de proprietário não associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, nos termos da novel legislação.

(...) Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades

desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato)."

A esse respeito, ainda, julgados deste E. Tribunal:

"Apelação. Cobrança realizada por associação de rateio de despesas de loteamento fechado. Inadmissibilidade. Precedente do STF vedando a cobrança com base na liberdade de associação e entendimento firmado pelo STJ, em sede de Recurso Repetitivo, no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Afastamento da tese de enriquecimento sem causa e de anuência tácita aos serviços. Ausência de demonstração, no caso sub judice, de previsão contratual ou de direito real quanto à obrigação. Alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/17, especialmente a previsão da possibilidade de condomínio de lotes em loteamentos e o art. 36-A da Lei nº 6.766/79, que não modificaram a natureza jurídica da associação e nem estabeleceram obrigação para aqueles que não são associados. Cobrança improcedente. Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível

1009822-79.2018.8.26.0223; Relator (a): Enéas Costa Garcia;
Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020;
Data de Registro: 16/11/2020).

“APELAÇÃO CÍVEL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de parcial procedência. Condenação ao pagamento da taxa associativa após a vigência da Lei nº 13.465/17. Apelo da demandada. Consistência. Lei que não alterou a natureza jurídica da apelada, que é associação e, portanto, somente pode instituir cobrança dos seus associados. Precedentes desta Câmara e Tribunal. Ação julgada totalmente improcedente. RECURSO PROVIDO”.
(v.32104).” (TJSP; Apelação Cível

1003042-11.2019.8.26.0152; Relator (a): Viviani Nicolau;
Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia -
3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2020; Data de
Registro: 07/05/2020)

Assim, não satisfeitos os requisitos disciplinados no julgado firmado sob a sistemática dos recursos repetitivos, a sentença há de ser mantida como lançada, cujos fundamentos ratifico, conforme permite o art. 252 do RITJESP.

Deixo de majorar os honorários, porque fixados em seu percentual máximo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim votei, pelo improvimento do recurso.

Luiz Antonio Costa
Relator Sorteado



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	MIGUEL ANGELO BRANDI JUNIOR	238557CE
7	15	Declarações de Votos	LUIZ ANTONIO SILVA COSTA	239B5EA0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0010694-65.2005.8.26.0127 e o código de confirmação da tabela acima.