



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001110-16.2020.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que é apelante HENRIQUE LASEVICIUS JÚNIOR, é apelado ASSOCIAÇÃO VILLAGGIO CAPRICCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cívelº: 1001110-16.2020.8.26.0681
Apelante (s): Henrique Lasevicius Júnior
Apelado (s): Associação Villaggio Capriccio
Comarca: Louveira - Vara Única
1ª Instância: 1001110-16.2020.8.26.0681
Juiz: Camila Corbucci Monti Manzano

Voto nº: 43736

Ementa. Apelação cível. Ação de cobrança. Taxas associativas de loteamento residencial. Sentença de procedência. Recurso do réu. Alegação de não associação voluntária. Inaplicabilidade do tema 882 do STJ e tema 492 do STF. Distinção fática. Escritura do imóvel que contém cláusula expressa de vinculação à associação. Transmissão da obrigação 'propter rem' com a doação do imóvel. Termo de acordo e confissão de dívida assinado pelo apelante. Reconhecimento expresso da obrigação. Manifestação inequívoca de vontade. Ausência de negativa formal de filiação à associação. Benefícios coletivos usufruídos. Obrigação decorrente do contrato de aquisição e não de associação compulsória. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por Henrique Lasevicius Junior contra a sentença de fls. 231/235, integrada pelos embargos de declaração de fls. 245/246, que julgou procedente a ação de cobrança ajuizada por Associação Villaggio Capriccio, condenando o réu ao pagamento de R\$11.297,05, referente às taxas associativas vencidas, bem como das parcelas vencidas e vincendas no curso da lide, com valores atualizados pela tabela prática do Tribunal de Justiça.

Alega o apelante que jamais anuiu à criação da associação de moradores ou a ela se associou, impossibilitando a cobrança das taxas de manutenção, conforme o Tema 882 do STJ e o

Tema 492 do STF. Sustenta que o documento de fls. 52/55 é insuficiente para comprovar sua associação e que a vinculação de seu genitor não o torna automaticamente associado. Argumenta ainda que a escritura não evidencia associação livre e espontânea, pois as cláusulas foram impostas como condição para a realização da compra e venda original. Quanto ao acordo e confissão de dívida (fls. 125/127), afirma ter assinado apenas para evitar prejuízos econômicos e possível perda da propriedade, não constituindo prova de sua associação voluntária. Requer a gratuidade da justiça, a reforma da sentença e a inversão do ônus da sucumbência (fls. 251/259).

Em contrarrazões, a Associação Villagio Capriccio afirma que o apelante é proprietário do lote recebido por doação, conforme documentação nos autos, onde consta expressamente o conhecimento das obrigações associativas. Argumenta que, ao receber o imóvel, o apelante assumiu os encargos correspondentes, tendo inclusive firmado termo de acordo e confissão de dívida, demonstrando sua responsabilidade pelos débitos da associação. Ressalta que em nenhum momento o apelante negou formalmente sua filiação à entidade, tratando-se de obrigação contratual vinculativa desde a escritura original. Sustenta ser injusto permitir que o morador usufrua dos benefícios coletivos custeados pela associação sem a devida contrapartida, o que caracterizaria enriquecimento ilícito, requerendo assim a manutenção integral da sentença (fls. 272/274).

O pedido de gratuidade da justiça foi indeferido às fls. 326/327, tendo o apelante recolhido regularmente o preparo recursal à fl. 334.

Recurso tempestivo e preparado.

É o Relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se as taxas de manutenção criadas pela associação de moradores obrigam o proprietário de lote que alega não ter se associado voluntariamente. Em outras palavras, se a garantia constitucional da liberdade associativa prevalece sobre a obrigação de pagamento das taxas associativas no caso concreto.

O sistema jurídico brasileiro tem como princípio e fundamento a ideia de que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado, conforme estabelece o art. 5º, XX, da Constituição Federal. Por outro lado, também veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e reconhece a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), desde que celebrados de boa-fé e com observância das normas legais.

No que concerne aos loteamentos residenciais com associações de moradores, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 882 (REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), firmou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram". No mesmo sentido, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 492 (RE nº 695.911/SP), estabeleceu ser "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".

Entretanto, a aplicação dos referidos precedentes pressupõe a inexistência de manifestação de vontade do proprietário em associar-se, o que não se verifica no caso em análise.

Compulsando detidamente os autos, verifico que existem elementos probatórios suficientes para caracterizar a adesão voluntária do apelante à associação, afastando a incidência das teses firmadas nos julgamentos dos Temas 882 do STJ e 492 do STF.

Primeiramente, observo que na escritura do imóvel (fls. 52/55), assinada pelo genitor do apelante, consta expressamente o conhecimento do "Regulamento das Restrições do Loteamento Village Capriccio, expressamente transcritas na escritura de aquisição, e da constituição da Associação Village Capriccio, e a que estão obrigados todos os terrenos componentes do loteamento, obrigando-se a cumprir e respeitar todas as suas normas". Tal cláusula evidencia que a vinculação à associação de moradores foi estabelecida desde a aquisição original do imóvel.

O apelante sustenta que tal vinculação não lhe seria oponível, por se tratar de contrato firmado por seu genitor. Contudo, ao receber o imóvel por doação, o apelante assumiu não apenas a propriedade, mas também os direitos e obrigações a ela inerentes, conforme os termos da aquisição original. A transmissão da propriedade, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, não tem o condão de afastar as obrigações previamente estabelecidas e que guardam relação direta com o imóvel.

Não se trata, portanto, de uma imposição

automática da condição de associado pelo simples fato da aquisição da propriedade, mas sim da transmissão de uma obrigação previamente assumida e que acompanha o imóvel, independentemente de quem seja seu titular.

Mais relevante ainda é o fato de que o apelante, após receber o imóvel, assinou termo de acordo e confissão de dívida (fls. 125/127), reconhecendo expressamente sua responsabilidade pelos débitos perante a associação. Tal documento constitui manifestação inequívoca da ciência e aceitação do vínculo associativo.

O argumento de que o termo de acordo foi firmado apenas para evitar consequências econômicas mais graves não encontra respaldo nos autos. Se o apelante realmente entendesse que não era associado e que não estava obrigado ao pagamento das taxas, o esperado seria que fizesse constar tal ressalva no documento ou que se recusasse a assiná-lo. Ao contrário, firmou o acordo sem qualquer objeção quanto à legitimidade da cobrança, o que revela seu reconhecimento da obrigação.

Ademais, como bem observado na sentença recorrida, em nenhum momento o apelante negou formalmente sua filiação à associação. Sua defesa limita-se à alegação de não ter aderido voluntariamente, o que, conforme já demonstrado, não corresponde à realidade fática revelada pelos documentos dos autos.

Ressalte-se, ainda, que a situação dos autos guarda similitude com o precedente do TJSP mencionado na sentença (Apelação Cível 1002413-41.2015.8.26.0681), que reconheceu, em caso

envolvendo a mesma associação, tratar-se de "hipótese distinta daquela prevista no recurso especial repetitivo", pois a "obrigação decorria do contrato de aquisição do imóvel, e não de associação do adquirente".

De fato, não se trata aqui de uma associação compulsória em razão da mera propriedade do imóvel, mas sim de uma obrigação contratualmente assumida, primeiramente pelo genitor do apelante e posteriormente ratificada pelo próprio apelante ao firmar o termo de acordo e confissão de dívida.

Por fim, ainda que assim não fosse, cumpre registrar que a associação autora presta serviços de segurança, vigilância e melhoramentos comuns a todos os moradores do loteamento, beneficiando, portanto, também o imóvel do apelante. Permitir que o apelante usufrua de tais serviços sem a correspondente contraprestação caracterizaria enriquecimento sem causa, em violação ao art. 884 do Código Civil.

Embora o STJ, no julgamento do Tema 882, tenha privilegiado a liberdade associativa em detrimento da vedação ao enriquecimento sem causa, entendo que tal entendimento não se aplica ao caso concreto, diante das particularidades já apontadas, que evidenciam a manifestação de vontade do apelante em vincular-se à associação.

Em resumo, (a) o apelante é proprietário de lote no loteamento residencial "Village Capriccio", recebido por doação de seu genitor; (b) a escritura de aquisição original contém cláusula expressa de vinculação à associação de moradores; (c) o apelante firmou termo

de acordo e confissão de dívida, reconhecendo sua responsabilidade pelos débitos perante a associação; (d) em nenhum momento o apelante negou formalmente sua condição de associado; e (e) a obrigação decorre do contrato de aquisição do imóvel, e não de uma associação compulsória.

Considerando o desprovimento do recurso interposto pela parte apelante, passo à fixação dos honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Verifico que os honorários advocatícios foram inicialmente fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa, observados os critérios estabelecidos no art. 85, §2º, do CPC, quais sejam: (i) o grau de zelo profissional; (ii) o lugar da prestação do serviço; (iii) a natureza e importância da causa; e (iv) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para seu serviço.

Em sede recursal, considerando o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte recorrida, majoro os honorários advocatícios em 2%, totalizando 12% sobre o valor atualizado da causa, observado o limite estabelecido no art. 85, §§2º e 3º do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença recorrida por seus próprios fundamentos.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator