



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000440000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009244-47.2021.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante TIAGO MENIN DUARTE, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL GREEN PARK.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 6 de maio de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Jundiaí/6ª Vara Cível**
Processo nº: **1009244-47.2021.8.26.0309**
Apelante (s): **TIAGO MENIN DUARTE**
Apelado (s): **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM**
RESIDENCIAL GREEN PARK
Juiz Prolator: **DIRCEU BRISOLLA GERALDINI**

VOTO N.º 33.695

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. RECURSO PROVIDO.

Tiago Menin Duarte apelou da sentença que julgou improcedente seu pedido de inexistência de relação jurídica e débito, e procedente a reconvenção, condenando-o ao pagamento de R\$ 58.555,03. O autor ora apelante alegou nunca ter se vinculado à associação e contestou a cobrança de taxas associativas por ser proprietário de terreno sem edificação.

A questão em discussão consiste na possibilidade de cobrança de taxas associativas sem comprovação de adesão à associação e a validade da cobrança de taxas associativas de proprietários não associados.

A cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores não pode ser imposta a não associados ou àqueles que não anuíram, conforme entendimento do STJ e do STF. A mera ciência da existência da entidade não implica anuência às suas normas.

Recurso provido. Ação julgada procedente e reconvenção improcedente. Inversão do ônus de sucumbência, com custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.439.163 - SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015; STF, Tema 492 de repercussão geral.

TJSP, Apelação Cível 1003397-47.2023.8.26.0292, Rel. Mônica de Carvalho, j. 05.02.2025.

TIAGO MENIN DUARTE apela (fls. 895/913) da respeitável sentença de fls. 868/875, que nos autos da ação declaratória de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inexistência de relação jurídica e inexistência de débito, cumulada com obrigação de fazer que promove em face de **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL GREEN PARK ITUPEVA**, julgou improcedente o pedido inicial e procedente o reconvenicional para condenar o autor ao pagamento de R\$ 58.555,03, com correção monetária pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data do cálculo (08/02/2023 fls. 836/837). - Sucumbente, carrou ao autor o pagamento das custas judiciais e despesas processuais da ação principal e reconvenção, bem como dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa na ação principal e 20% (vinte por cento) sobre a condenação na reconvenção (este capítulo da sentença está de acordo com a redação da decisão (sentença) proferida nos embargos de declaração - fls. 892).

O autor alega, em síntese, que apesar de nunca ter se vinculado à associação e por ser proprietário de um terreno sem edificação localizado na Rua Esmeralda, nº 203, Residencial Green Park, no município de Itupeva/SP, recebeu a cobrança no valor de R\$38.828,61 referente à taxas associativas. Assinala que ao contrário do quanto asseverado em primeiro grau, a jurisprudência confirma a inexistência de direito à cobrança de mensalidades associativas para aqueles que não se vincularam à respectiva entidade. Pede a reforma da respeitável sentença para que a ação seja julgada procedente e improcedente a reconvenção.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 956/959) e respondido (fls. 925/938).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 945).

É o relatório do essencial.

A respeitável sentença fundamentou com precisão o quadro atual de entendimento das Cortes Superiores com relação à controvérsia:

“DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIO DE FATO. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-C DO CPC ERES. 8/2008-STJ). TEMA 882 (...) **As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a eles não anuíram.** As obrigações de ordem civil, sejam de natureza real sejam de natureza contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato. Nesse contexto, não há espaço para entender que o morador, ao gozar dos serviços organizados em condomínio de fato por associação de moradores, aceitou tacitamente participar de sua estrutura organizacional. Com efeito, na ausência de uma legislação que regule especificamente a matéria em análise, deve ponderar o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé -, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei. De igual modo, incabível o entendimento de que a vedação ao enriquecimento ilícito autorizaria a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel inserto em loteamento, independentemente de ser ou não associado. Isso porque adotar esse posicionamento significaria esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o STF no julgamento do RE 432.106-RJ (DJe 4/11/2011), encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI 745.831-SP,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DJe29/11/2011). (...) Igualmente, se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação lei ou contrato - é defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio do enriquecimento sem causa, em detrimento dos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao STF, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender. Precedentes citados: EREsp 444.931-SP, Segunda Seção, DJ1º/2/2006; AgRg nos EDcI no Ag 715.800-RJ, Terceira Turma, DJe 12/12/2014; eEDcI no REsp 1.322.723-SP, Quarta Turma, DJe 29/8/2013” (REsp 1.280.871-SPe REsp 1.439.163-SP. Rel. Min Ricardo Villas Bôas Cueva. Rel. para acórdão Min Marco Buzzi, Segunda Seção, julgados em 11/3/2015, DJe 22/5/2015, destaquei).O E. Supremo Tribunal Federal também manifestou-se sobre o tema quando do julgamento do RE nº 432.106/RJ, afetado ao rito da repercussão geral, salientando que “as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais” e “a cobrança de taxas se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiológica contida no art. 5º, XX da Constituição Federal”. Ademais, o E. Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese quando do julgamento, em sede de repercussão geral, do RE nº 695.911:“(…) A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do móvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

juízo 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 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC19-04-2021, destaquei)” (destaques originais).

A respeitável sentença, considerou, “... que o autor adquiriu o lote 06, quadra “P”, em 28/09/2017 e, portanto, após o advento da Lei nº 13.465/17, razão pela qual é possível a cotização do proprietário, desde que, em se tratando de novo adquirente de lote, **o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis**” (fls. 873, destaques de origem).

Colacionou julgados em abono da tese e salientou haver prova nos autos “... de que o registro dos atos constitutivos da associação ré deu-se em 13/11/2012 (fls. 225), de modo que o autor adquiriu os lotes em sua vigência, sendo devido, pois, os pagamentos das despesas de rateio de manutenção” (fls. 875).

Ocorre que à fls. 225, consta o registro dos atos constitutivos da associação perante o 2º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí e não perante o Registro de Imóveis do loteamento, para ciência inequívoca do apelante, nos termos da fundamentação do RE 659911 do STF referido.

Nesse sentido o entendimento no seguinte julgado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança de taxas associativas, condenando a parte ré ao pagamento de R\$ 27.476,86, acrescido de correção monetária e juros. A parte ré alega inexistência de vínculo jurídico que a obrigue ao pagamento, invocando o princípio da liberdade associativa e a ausência de anuência com as cobranças. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em: (i) a possibilidade de cobrança de taxas associativas sem comprovação de adesão à associação; (ii) a validade da cobrança de taxas associativas de proprietários não associados. III. Razões de Decidir: 3. A cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores não pode ser imposta a não associados ou àqueles que não anuíram, conforme entendimento do STJ e do STF. 4. **A ré não demonstrou adesão formal à associação, e a mera ciência da existência da entidade não implica anuência às suas normas.** IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido. Ação julgada improcedente. Inversão do ônus de sucumbência, com custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa. Tese de julgamento: 1. A cobrança de cotas associativas requer prova de adesão voluntária. 2. A ausência de prova inviabiliza a cobrança. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.439.163 - SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015; STF, Tema 492 de repercussão geral. (realcei)

(TJSP; Apelação Cível 1003397-47.2023.8.26.0292; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025).

Ainda do referido julgado saliento:

“Como visto, as Cortes Superiores vêm rechaçando a possibilidade de uma associação tácita, firmando o entendimento de que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

obrigação pecuniária apenas se impõe por lei ou por vontade. Assim, o pagamento das mensalidades de associações de moradores só pode ser imposto em decorrência da livre associação ou a partir da existência da Lei nº 13.465/17 impondo a obrigação, desde que os proprietários anteriores à edição da lei aderiram formalmente à constituição da associação ou, sendo a propriedade adquirida posteriormente à existência da norma, haja publicidade na matrícula do imóvel”.

Ante o exposto e com o devido respeito ao entendimento exposto na sentença, **meu voto dá provimento ao recurso do autor para julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção.**

Por consequência, imputo à requerida reconvinte o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor dos patronos do autor reconvindo, fixados em 10% (dez por cento) do valor da ação (emenda inicial de fls. 47/48) e de 10% (dez por cento) do valor da reconvenção, devidamente atualizados.

Alberto Gosson

Relator