



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012558-59.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante FABIANA RODRIGUES RESENDE, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL IZABEL MIZOBE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma II (Direito Privado 1) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores TASSO DUARTE DE MELO (Presidente sem voto), GUILHERME SANTINI TEODORO E JOSÉ PAULO CAMARGO MAGANO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº.: 1012558-59.2024.8.26.0482

Apelante: Fabiana Rodrigues Rezende Mazzaro

Apelada: Associação dos Moradores do Residencial Izabel Mizobe

Ação: ação de obrigação de fazer

Origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente

Juiz de 1ª instância: Fabio Mendes Ferreira

Voto nº 3846

APELAÇÃO – Associações – Obrigação de fazer – Sentença de improcedência – Recurso da parte requerente.

Prescrição – Preliminar afastada – Cobrança de taxas associativas – Prazo Prescricional quinquenal, conforme previsto no artigo 205, §5º, inciso I, do Código Civil.

Entendimento de Recurso Repetitivo do C. STJ e do Tema 492 do STF – Caráter vinculante – Ilegalidade da pretensão da parte requerida – A nova proprietária não está obrigada a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior – Precedentes – Exclusão dos débitos anteriores à data de aquisição dos lotes.

Sentença reformada – Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 187/197, cujo relatório se adota, que improcedente em parte a demanda, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC. Diante da sucumbência, condenou a requerente ao pagamento das custas, das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Irresignada, apelou a autora (fls. 200/223),

arguindo, preliminarmente, prescrição. No mérito, sustenta que a autora não pode ser responsável pelo adimplemento dos débitos pretéritos sob exame.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 245 e fls. 247/249), vieram aos autos contrarrazões da ré (fls. 230/241).

A requerente manifestou-se pela oposição ao julgamento virtual (fls. 252 e fls. 255).

É a síntese do necessário.

Cuida-se de recurso interposto em ação de obrigação de fazer, insurgindo-se a parte requerente contra a r. sentença que julgou improcedente a demanda.

Depreende-se dos presentes autos que o d. magistrado de origem consignou em sentença o seguinte:

“Obtempere-se que o fato de a requerida não ter direcionado para a autora a cobrança judicial ou administrativa dos débitos condominiais não desnatura ou sequer mitiga a responsabilidade desta última pelos débitos em foco.

De outro lado, verifico pelas escrituras públicas de fls. 149/158 não terem sido apresentadas certidões negativas de débitos condominiais, mas apenas certidões de outras naturezas, não podendo a autora alegar ter sido ludibriada pela vendedora se não exigiu também a apresentação de certidão negativa de débitos condominiais antes da aquisição.

Por fim, totalmente incabível obrigar a requerida a expedir as pretendidas certidões negativas se sobre os imóveis existem débitos condominiais sobretudo porque a autora já informou que pretende vender os imóveis para terceiros.”

Respeitado o entendimento proferido pelo d. magistrado de origem, em que pese a natureza *propter rem* do crédito sob comento, a nova proprietária não está obrigada a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior, por falta de previsão legal.

Pois bem.

Primeiramente, afasta-se a preliminar de prescrição na medida em que se tratando de cobrança de taxas associativas o prazo prescricional é de 05 (cinco) anos, conforme previsto no artigo 206, § 5, inciso I, do Código Civil.

Neste sentido, vale transcrever o seguinte aresto deste E. Tribunal de Justiça:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.
LOTEAMENTO FECHADO. COBRANÇA DE TAXAS
ASSOCIATIVAS. PRESCRIÇÃO PARCIAL.
*Sentença de parcial procedência, reconhecendo a
prescrição das taxas com vencimento em parte do
período exigido e condenando a ré ao pagamento
das parcelas não prescritas. Irresignação das partes.
Sentença reformada em parte. 1. JUSTIÇA
GRATUITA. Deferimento à ré. Preenchimento dos*

*requisitos dos artigos 98 e 99 do CPC. Rendimentos inferiores a três salários-mínimos, demonstrativos de hipossuficiência financeira. 2. **PRESCRIÇÃO. Cobrança de taxas associativas. Prazo prescricional quinquenal (art. 206, §5º, I, CC).** Precedente do STJ. Prescrição mantida. 3. **SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.** Manutenção. Aplicação do artigo 86 do CPC. Decaimento das partes em montantes semelhantes da demanda. **RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO.** (Apelação Cível n. 1013655-17.2020.8.26.0068; 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo; Relator: Carlos Alberto de Salles; j. 22 de março de 2022). (grifei)*

Pertinente reproduzir, neste ponto, parte do que restou consignado pelo d. magistrado de primeiro grau em sentença:

“(...) o condomínio Réu narra a existência de uma ação judicial ajuizada para recebimento justamente de eventuais débitos existentes nas referidas unidades. Descobriu-se após referida informação, que o condomínio Réu ajuizou ação judicial de cobrança (proc. nº 1019836-87.2019.8.26.0482) que está em fase de cumprimento de sentença (proc. nº 0005268-15.2021.8.26.0482) após obtenção de título executivo judicial contra MM INCORPORADORA S/S LTDA, CNPJ nº

02.393.212/0001-98, cobrando os referidos débitos pretéritos (2018 e 2019) em relação aos mesmos lotes, o que justamente tem motivado a recusa quanto à emissão das declarações de adimplência à Autora.” (fls. 188 – grifei)

Deste modo, diante do fato de que houve o ajuizamento de ação de cobrança por parte da associação ré e que foi devidamente observado o prazo quinquenal (artigo 206, § 5º, inciso I, do CC), não há falar em ocorrência de prescrição no presente feito.

No mérito, registro que não pode deixar de ser aplicado no presente feito o tema de recurso repetitivo e repercussão geral adotado pelas Cortes Superiores no sentido de que somente àquele indivíduo que anuiu expressamente às taxas associativas ou livremente se associou à entidade é que pode ser exigido o pagamento (STF, Plenário. RE 695911, Relator Ministro Dias Toffoli, julgado em 14/12/20 Repercussão Geral Tema 492 e STJ, REsp 1.280.871/SP sobrestado pelo Tema 492 do STF – decisão da Vice-Presidência do STJ de 06/08/15 – Tema 882 do STJ).

Adota-se, ainda, o entendimento firmado em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2239790-12.2019.8.26.0000 (Tema nº 33 deste E. TJSP):

"O crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo,

vínculo contratual, ou em observância ao tema 492 do STF, tem natureza propter rem e permite a penhora de imóvel residencial do devedor".

Contudo, embora a associação requerida afirme em sua contestação (fls. 85/102) que as taxas cobradas possuam caráter *propter rem*, mostra-se evidente que o fato gerador da obrigação de contribuir mensalmente corresponde à aquisição de 05 (cinco) imóveis "(...) localizados no Residencial Izabel Mizobe no município de Álvares Machado/SP devidamente registrados no CRI competente, quais sejam: LOTE 10 QUADRA F; LOTE 12 QUADRA H; LOTE 17 QUADRA K; LOTE 18 QUADRA K; e LOTE 07 QUADRA N." (fls. 187), não se podendo exigir da parte autora taxas associativas advindas de período anterior à aquisição dos respectivos imóveis.

No caso, a requerente assumiu a condição de associada e jamais deixou de pagar as taxas mensais desde a aquisição dos tais imóveis.

Isto é, a controvérsia diz respeito apenas a débitos em aberto, em sua integralidade referentes a período que precedeu à aquisição dos 05 (cinco) bens imóveis pela autora, ou seja, taxas mensais devidas pelo antigo proprietário.

Tendo em vista que a exigibilidade de tais valores somente pode ocorrer com o associado ou com aquele que livremente anui às taxas, no caso, ela somente poderá incidir a partir da aquisição dos imóveis mencionados. Tendo, a partir de tal momento, sido pagas todas as parcelas, não havendo dívida

quanto a tal período, não é viável efetuar a cobrança de somas pretéritas (anterior às aquisições).

Depreende-se dos autos, pois, que a nova proprietária, ora apelante, não está obrigada a pagar qualquer taxa de associação devida pelo proprietário anterior na medida em que inexistente previsão legal.

Nesse diapasão o REsp nº 1.941.005/SP, de Relatoria do Exmo. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 22/06/21, que, assim, expressamente dispôs:

“RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO URBANO. DÉBITOS ANTERIORES. ARRESTO. IMÓVEL. ARREMATACÃO. CONTRATO PADRÃO. REGISTRO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. INSTITUIÇÃO DE ENCARGO. PAGAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. INÍCIO. AQUISIÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) houve falha na prestação jurisdicional, (ii) o fato de a cobrança de taxa de manutenção estar prevista no contrato padrão registrado vincula os adquirentes não somente à obrigação de pagar as taxas de associação a partir da aquisição, como também a

*responder pelos débitos do anterior proprietário, e (iii) a verba honorária foi fixada em valor exacerbado. 3. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte. 4. No julgamento do REsp nº 1.422.859/SP, ficou decidido que por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos. 5. **O fato de a cobrança de taxa de manutenção estar prevista no contrato padrão registrado no Cartório de Imóveis vincula os adquirentes somente à obrigação de pagar as taxas a partir da aquisição, não abrangendo os débitos do anterior proprietário, diante da ausência de previsão expressa na lei de regência.** 6. A não indicação do dispositivo que se tem por violado impede o conhecimento do recurso especial ante a incidência da Súmula nº 284/STF. 7. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido. (REsp 1.941.005-SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 22/06/2021) (grifei)*

Cumpra elucidar, ademais, que não se entrevê qualquer configuração de enriquecimento ilícito em tal conclusão em razão de a parte autora, ora recorrente, não ter se beneficiado do serviço anterior pelo qual está se discutindo a cobrança, mas sim apenas e tão somente daquele em relação ao qual efetivamente tem efetuado de modo regular o pagamento após a aquisição dos referidos bens imóveis.

Neste sentido, recentes julgados deste E. Tribunal de Justiça sobre o tema ora perquirido:

*APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Impossibilidade – Adoção do entendimento de recurso repetitivo do STJ e do Tema 492 do STF – Caráter vinculante - Ilegalidade da cobrança – Natureza propter rem do crédito – Entendimento firmado em IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000 (Tema nº 33 do TJSP) – **Contudo, novo proprietário não está obrigado a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior, por falta de previsão legal - Precedentes jurisprudenciais – Exclusão dos débitos anteriores à data de aquisição do lote – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1038661-48.2021.8.26.0114; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2024; Data de Registro: 16/10/2024) (grifei)***

*RECURSO – Apelação - Preparo – Valor recolhido insuficiente – Determinação para o apelante complementar o valor do preparo, no prazo de cinco dias, sob pena de inscrição de seu nome no CADIN. AÇÃO DE COBRANÇA - Taxa de associação - Sentença de parcial procedência - Apelação do réu - Alegação de que não aderiu à associação - Desacolhimento - Imóvel adquirido posteriormente à Lei nº 13.465/17 - Previsão da obrigação no estatuto da associação e no contrato padrão, que foi averbado no cartório de registro de imóveis - Adoção do entendimento de recurso repetitivo do STJ e do Tema 492 do STF - Caráter vinculante - Legalidade da cobrança - Natureza propter rem do crédito - Entendimento firmado em IRDR nº 2239790-12.2019.8.26.0000 (Tema nº 33 do TJSP) - **Contudo, novo proprietário não está obrigado a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior, por falta de previsão legal - Precedentes jurisprudenciais - Exclusão dos débitos anteriores à data de aquisição do lote - Admissibilidade - Novo cálculo de valores determinado - Honorários de advogado - Sucumbência recíproca - Ocorrência - Sentença reformada em parte - RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM DETERMINAÇÃO.** (TJSP; Apelação Cível 1016912-10.2021.8.26.0361; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das*

Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2022; Data de Registro: 29/09/2022)

COBRANÇA – Loteamento fechado – Pretensão de cobrança de valores de taxa de associação em aberto referente a período que precedeu a compra do imóvel pelo requerido – Inadmissibilidade – Demandado que paga regularmente todas as taxas da associação desde a aquisição do bem – Advento de reconhecimento de natureza "propter rem" de obrigação de pagar taxas de associação de moradores em IRDR deste Tribunal Estadual que, em seu teor, fixa os seus contornos em observância aos temas vinculantes do Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal sobre o tema – *Discussão sobre a natureza da obrigação (pessoal ou "propter rem") que, no caso, deve ser objeto de interpretação conjunta do julgado do IRDR nesta E. Corte Estadual e dos precedentes das E. Cortes Superiores acerca da inviabilidade de cobrança de contribuições associativas e demais taxas de manutenção do lote daquele que não é associado ou não anui expressamente com o pagamento de tais valores (Tema 492, STF) – Inexistência de contrato ou ressalva no negócio de compra e venda sobre responsabilidade por débitos do anterior proprietário que possa configurar anuência com a associação antes da aquisição do imóvel – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1003591-74.2021.8.26.0047;*

*Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 26/11/2021; Data de
Registro: 26/11/2021) (grifei)*

Dessarte, do simples compulsar dos autos verifico que a parte autora, ora apelante, concordou com as taxas da associação ré e vem pagando regularmente desde a aquisição dos imóveis, de modo que não há qualquer importância em aberto apta a ser-lhe exigida. Isto é, a inadimplência de anterior proprietário não pode ser repassada para a sua responsabilidade.

Centrado em tais considerações, tenho que o recurso de apelação merece provimento. Em consequência cabe promover a redistribuição da sucumbência, de modo que a parte ré arcará integralmente com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados em 11% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do § 11, do artigo 85, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto pela parte autora.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator