



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001255-85.2022.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante GERALDO HENRIQUE LIMA SANTOS, é apelado ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL BELIZE - JARDIM GUACIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Itanhaém

Apelação n. 1001255-85.2022.8.26.0266

Apelante: GERALDO HENRIQUE LIMA SANTOS

Apelada: ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL BELIZE - JARDIM GUACIRA

Voto n. 12620

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de cobrança em que a associação autora busca o pagamento de R\$ 6.470,06 referente a contribuições associativas inadimplidas entre julho de 2020 e fevereiro de 2022, relativas a imóvel de propriedade do réu no loteamento Jardim Guavyra, Itanhaém/SP. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em: (i) ausência de provas quanto à adesão associativa; (ii) relativização dos efeitos da revelia; (iii) inobservância de precedentes obrigatórios; (iv) colisão entre os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação. III. Razões de Decidir. 3. A revelia não acarreta automaticamente a presunção de veracidade dos fatos alegados, sendo necessária a análise do conjunto probatório. 4. Provas nos autos indicam que o réu-apelante se associou formalmente à associação, impondo-se a obrigação de ele contribuir com as taxas. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A revelia gera presunção relativa de veracidade dos fatos. 2. A obrigação de pagamento de taxas associativas decorre de adesão formal à associação. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XX; CPC, art. 487, I; Lei nº 13.465/17. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.439.163/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015; STF, Tema 492 de repercussão geral. TJ-SP, Apelação Cível nº 1002002-26.2022.8.26.0075, Rel. Claudio Godoy, j. 10.01.2025. TJSP, Apelação Cível nº 0000147-73.2015.8.26.0075, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 12.12.2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 269/271, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar o réu ao pagamento das taxas associativas vencidas, no valor de R\$ 6.470,00, além das prestações vincendas, até o efetivo pagamento, acrescidas de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês e de multa de mora de 2%, a partir de cada vencimento.

Segundo o apelante-réu a sentença merece ser reformada, alegando, em síntese: (i) a ausência de provas quanto à efetiva adesão associativa; (ii) a necessidade de relativização dos efeitos da revelia; (iii) a inobservância de precedentes obrigatórios; e (iv) a existência de colisão entre os

princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação. Diante disso, requer a total improcedência da demanda (fls. 274/285).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela autora-apelada (fls. 302/310).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de cobrança por meio da qual a associação autora objetivou o recebimento da quantia originária de R\$ 6.470,06 referente a contribuições associativas inadimplidas no período compreendido entre julho de 2020 e fevereiro de 2022, relativas ao imóvel do lote 14, Quadra 13, do loteamento Jardim Guavyra, localizado no *Residencial Belize*, registrado sob a matrícula nº 239.938 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP, de propriedade do réu.

A *priori*, o pedido foi julgado liminarmente improcedente pela sentença de fls. 94/97 por contrariar jurisprudência do C. STJ e do C. STF. Todavia, a referida sentença foi anulada pelo v. acórdão de fls. 241/246, determinando-se o prosseguimento do feito.

Em que pese ter sido citado por meio do aviso de recebimento de fl. 183, o réu não apresentou defesa aos autos, sobrevindo sentença de procedência nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, resolvendo, assim, o mérito da contenda, nos termos do art. 487 inc. I, do Código de Processo Civil e CONDENO o requerido a pagar à autora a quantia de R\$ 6.470,06, mais as prestações vencidas e não pagas no curso da lide, até a satisfação do débito (Súmula n. 13, do Tribunal de Justiça de São Paulo), acrescidas de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês e de multa de mora de 2%, a partir de cada vencimento. Condeno o réu também ao reembolso das custas e despesas antecipadas pela autora, atualizadas desde cada desembolso, e ao pagamento de honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atualizado da condenação.”

A despeito do esforço argumentativo do réu-apelante, razão não lhe assiste. No que tange à aplicação dos efeitos da revelia, é cediço que ela não acarreta automaticamente a presunção de veracidade dos fatos alegados. A pena de revelia enseja presunção relativa *juris tantum* quanto à verdade dos fatos sustentados na inicial, não impondo automaticamente o acolhimento do pleito, uma vez que o princípio da persuasão racional impõe ao magistrado analisar todos os elementos de convicção existentes nos autos, para permitir um seguro julgamento.

Nesse sentido, também sustentam NELSON NERY

JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY que: *“contra o réu revel há a presunção de veracidade dos fatos não contestados. Trata-se de presunção relativa. Os fatos atingidos pelos efeitos da revelia não necessitam de prova (CPC 334 III). Mesmo não podendo o réu fazer prova de fato sobre o qual pesa a presunção de veracidade, como esta é relativa, pelo conjunto probatório pode resultar a comprovação da prova em contrário àquele fato, derrubando a presunção que favorecia o autor.”*¹

No caso em apreço, verifica-se que o desfecho do julgamento decorreu não apenas da análise dos fatos, mas também da apreciação do conjunto probatório constante dos autos, sobretudo do documento acostado às fls. 110/113, de forma que não poderia ser outro o resultado.

De início, cumpre salientar que a presente demanda trata da cobrança de contribuições associativas promovida por associação de moradores em face de proprietário inadimplente, não versando, portanto, sobre a natureza jurídica da referida taxa. Assim, a hipótese dos autos não se enquadra na controvérsia tratada no Tema 1.183 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Pois bem.

Os autos noticiam que o réu adquiriu, em 16.07.2019, o Lote 14, da Quadra 13, do loteamento denominado Jardim Guacyra, situado no município de Itanhaém/SP, conforme documento de fls. 83/84. A associação autora, por sua vez, promoveu a presente cobrança referente a contribuições associativas inadimplidas no período compreendido entre 10.08.2020 e 10.02.2022.

Esclareço, por oportuno, que há previsão constitucional expressa acerca da liberdade de se associar, notadamente no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal que diz: *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.”*

Nesse passo, colaciono o entendimento da Superior Corte no julgamento relativo ao Tema 882 do sistema dos recursos repetitivos:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Conforme ementa: “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” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.163 - SP (2014/0037970-0) - RELATOR p/ acórdão MINISTRO MARCO BUZZI - julgado em 11.03.2015).

No mais, o Supremo Tribunal Federal, ao se deparar com a questão, apreciou o Tema 492 de repercussão geral, adotando a seguinte tese:

¹Código de Processo Civil Comentado. 9ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 518.

“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.”.

Retornando aos autos, observa-se que réu-apelante tornou-se proprietário do imóvel em 16.07.2019, conforme demonstrado pela matrícula de fls. 83/84 e pela escritura de venda e compra de fls. 110/113.

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

Fato é que na escritura pública de compra e venda firmada pelo réu-apelante, devidamente registrada no cartório competente, especificamente à fl. 112, item “e”, há menção expressa acerca da existência da associação de moradores. Ademais, no item “f” do mesmo instrumento, consta anuência a todas as cláusulas constantes do Estatuto Social da referida associação. Vejamos:

“e) tem conhecimento da constituição da sociedade civil denominada ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL BELIZE-JARDIM GUACYRA registrada sob o n 2.377, em 1º de fevereiro de 2007, no Oficial das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itanhaém SP, em cumprimento ao Decreto Municipal 2.990 de 6 de fevereiro de 2006, que regulamenta a outorga de concessão de direito real de bens públicos municipais, integrantes de loteamento fechado de que trata a Lei Municipal 3.251 de 29 de setembro de 2006;

f) se compromete a cumprir e respeitar rigorosamente todas as cláusulas condições estabelecidas no Estatuto da Associação.”

Nessa toada, verifico que há provas suficientes de que o réu-apelante se associou formalmente à associação quando da aquisição do bem, impondo-se, portanto, a obrigação de contribuir com as taxas objeto da presente ação de cobrança.

À vista disso, esta C. Câmara exorta ao seguinte entendimento:

“Loteamento. Cobrança de taxa de manutenção. Preliminar de cerceamento afastada. Tema 492 do Supremo Tribunal Federal.

Distinção do caso concreto. Existência de contrato padrão registrado que prevê a cobrança de taxa das despesas em regime que é de administração. Precedentes. Cobrança legítima. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10020022620228260075 Bertioga, Relator.: Claudio Godoy, Data de Julgamento: 10/01/2025, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/01/2025);

"Apelação. Cobrança realizada por associação de moradores de rateio de despesas de loteamento. Admissibilidade. Situação diversa dos precedentes firmados pelo STF e STJ. Contrato-padrão de aquisição do lote, registrado no Registro Imobiliário, que estabelece a natureza de loteamento" fechado "e estipula a cobrança de rateio por serviços e melhorias a serem realizadas no loteamento. Posterior cessão desta obrigação à Associação, que assumiu as obrigações e direitos da loteadora. Proprietários que tinham ciência e assumiram a obrigação contratual, estando vinculados ao custeio dos serviços prestados. Precedentes. Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 0000147-73.2015.8.26.0075; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1a Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga – 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023).

Ante o exposto, de rigor a manutenção da sentença como prolatada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora