



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001921-12.2023.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante JOÃO MARQUES DA COSTA NETO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM PRAINHA.

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: **Negaram provimento ao recurso. 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.: 1001921-12.2023.8.26.0247

Apelante: João Marques da Costa Neto

Apelada: Associação dos Moradores do Jardim Prainha

Ação: Procedimento Comum - Associações

Origem: Ilhabela – 1ª Vara

Juiz (a) de 1ª instância: Patrícia Naha

Voto nº 3910

APELAÇÃO – ASSOCIAÇÕES – Ação de cobrança pela qual a associação autora busca o recebimento de contribuições associativas pelo réu – Sentença de procedência – Recurso do réu.

ADESÃO ASSOCIATIVA – Loteamento fechado – Adesão pelo réu, proprietário de 2 (dois) lotes unificados – Alegação de irregularidade de cobrança de duas quotas associativas – Não verificada – Taxa associativa que leva em consideração a área de imóvel, considerando-se a quantidade de lotes – Previsão em estatuto social – Pretensão defensiva voltada ao pagamento de única taxa que acarretaria enriquecimento sem causa – Cobrança regular.

SENTENÇA MANTIDA – Recurso do réu desprovido, com majoração de honorários.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 1211/1215, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de cobrança ajuizada pela apelada **Associação dos Moradores do Jardim Prainha** em face do apelante **João Marques da Costa Neto**, para “condenar o réu ao pagamento das taxas associativas vencidas a partir de 05/06/2019 (fls. 42/43), além daquelas vencidas e não pagas no

decorrer do processo, acrescidas de juros e correção monetária a partir de cada vencimento” (fls. 1215).

O réu busca a reforma do *decisum* monocrático, sustentando que: a) a autora não faz jus à cobrança intentada; b) a associação apelada foi constituída em momento posterior à aquisição/unificação de seus lotes; c) a estipulação de pagamento proporcional de rateio não faz referência à área do terreno; d) a contribuição social não deve se limitar a quantidade de lotes (fls. 1211/1215).

Tempestiva e preparada (fls. 1224/1225), vieram aos autos contrarrazões (fls. 1231/1240).

É a síntese do necessário.

De início, diante da tempestividade gratuidade processual concedida ao autor, de rigor o conhecimento de seu recurso interposto, na forma do art. 1.010, § 3º, CPC.

Ausentes teses preliminares no recurso de apelação ou contrarrazões, passe-se à análise da matéria de mérito efetivamente impugnada, nos ditames do art. 1.013, “caput”, CPC.

No caso, trata-se de ação de cobrança pela qual a apelada buscou o recebimento de R\$ 160.899,20 (cento e sessenta mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte centavos) do apelante, a título de contribuições associativas relativas a rateio de despesas de manutenção de loteamento,

manutenção de ruas, segurança, portaria, serviços de água e iluminação em razão de adesão a associação de moradores.

Sentenciado o feito, o MM. Juízo a *quo* julgou procedente a ação, sobrevivendo recurso pela parte ré, que pugna pelo afastamento da cobrança sob a alegação de (i) ter adquirido os lotes unificados antes da constituição da associação autora; (ii) o estatuto social estabelece pagamento de contribuição associativa na forma proporcional à área do imóvel, e não quantidade de lotes.

Pois bem.

Em que pese às alegações do réu, seu recurso não comporta acolhimento.

Incontroverso nos autos que o réu é proprietário de 2 lotes (n. 81 e 85) em área de loteamento fechado - Alameda Alcatrazes, Santa Tereza, Ilhabela - que integra a associação autora. Nesse sentido, restou confirmado em sede de contestação, oportunidade na qual o réu reiterou a legitimidade de cobrança de apenas uma quota associativa para os dois imóveis unificados (fls. 59/64).

Apesar de se tratar de lotes unificados anteriormente à constituição da associação autora, é certo que em seu estatuto social restou consolidado que o pagamento das contribuições associativas levaria em consideração o número de lotes adquiridos, de forma que não cabe ao réu alegar ilegitimidade da cobrança, já que livre e conscientemente aderiu

às disposições estatutárias, inclusive manifestando ciência da acerca do cálculo de rateio das despesas associativas nos moldes do ora realizado pela autora, e que observou o artigo 42 do Estatuto Social, *in verbis*:

“Artigo 42 - Aos associados compete o custeio dos encargos relacionados com a implantação das redes de energia elétrica e água potável no inteiro conjunto residencial, desde a portaria de entrada até o ponto elevado constante do projeto, bem como a pavimentação da malha viária, o paisagismo, a complementação e ampliação da sede social e demais obras inicialmente previstas, inclusive as que vierem a ser decididas em Assembléia Geral, estando para tanto obrigados ao pagamento das parcelas que lhes competirem proporcionalmente ao número de unidades, observando o disposto nos artigos 49 e 59, abrangendo material, mão-de-obra, taxa de administração, e os demais correlatas.” (fls. 21).

Como bem destacado pelo Magistrado Sentenciante, *“uma vez que as taxas associativas são devidas de forma proporcional entre todos os associados, de modo que eventual unificação de lotes não pode isentar o associado de arcar com as taxas de cada um deles, sob pena de enriquecimento ilícito. Mesmo porque, certo é que, independentemente da unificação de lotes, a área permanece a mesma e não seria justo em relação aos demais associados que*

o réu, proprietário de dois lotes unificados, com área maior, pague a mesma taxa que aqueles que possuem apenas um lote, com área menor.” (fls. 1214)

Nesse sentido, e sobre o tema, oportuna a juntada dos seguintes arestos proferidos por este E. TJSP:

“APELAÇÃO CÍVEL – COBRANÇA DE TAXA DE ASSOCIATIVA – Sentença de procedência mantida – Licitude da cobrança – Posse demonstrada – Existência de 2 lotes – Cobrança devida em relação a ambos - Solução contrária ensejaria enriquecimento sem causa da parte requerida – Provada relação material com o bem, surge o dever de arcar com referidas despesas – Precedentes – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1000740-07.2022.8.26.0248; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2024; Data de Registro: 16/10/2024)

“APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – TAXA DE CONTRIBUIÇÃO – CERCEAMENTO DE DEFESA – Inocorrência – Provas documentais constantes dos autos que são suficientes para análise das questões debatidas pelas partes – Cabimento do julgamento no estado do processo. APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES –

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO POR LOTE ADQUIRIDO – Cabimento – Recorrentes que aderiram à associação apelada e, conseqüentemente, anuíram com os termos do estatuto, o qual está devidamente registrado - Crédito exigido que surgiu após a edição da L. nº 13.465/2017 – Inteligência e aplicação do RE nº 695.911/SP (Tema nº 492) e do art. 36-A, da L. nº 6.766/79. APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – TAXA DE CONTRIBUIÇÃO POR LOTE ADQUIRIDO – Anexação de lotes – Pagamento de taxa única – Autorização administrativa concedida por anterior diretoria – Descabimento – Ausência de previsão no estatuto da associação – Direito adquirido – Inocorrência – Proporcionalidade que é ínsita aos rateios que ocorrem de despesas entre condôminos, proporcionalidade esta revelada na circunstância de que condôminos que tiverem lotes idênticos, pagarão contribuições idênticas, todavia aqueles que detenham lotes de maior dimensão, resultantes como aqui da reunião de originários adquiridos, responderão com contribuição maior pertinente à área resultante da anexação – Pensar de forma diferente levaria à consequência desastrosa, pois proprietários de áreas maiores pagariam mesmo valor de contribuição que proprietários de lotes menores e, entretanto, teriam em seu benefício os mesmos serviços postos a sua disposição – Questão que tem repercussão para todos

os outros condôminos e que não foi objeto de deliberação e confirmação em assembleia, o que seria imprescindível. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1025635-80.2021.8.26.0114; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2024; Data de Registro: 03/07/2024)

“Ação de cobrança de taxas associativas – Sentença de improcedência – Loteamento - Associação constituída previamente à aquisição do imóvel – Unificação dos lotes 08, 09 e 10 - Pretendido pagamento de tão somente uma taxa associativa a tal pretexto – Impossibilidade - Expressa remissão em matrícula e auto de arrematação da formação da área por três lotes - Manobra que implicaria em enriquecimento indevido e em estímulo à unificação deliberada de lotes vizinhos - Acordo consistente na isenção "ad perpetuam" do pagamento de taxas associativas incidentes sobre os lotes em discussão - Acordo celebrado em 2004 por proprietário anterior – Lotes arrematados pelo autor apenas em 2021 – Impossibilidade de extensão dos efeitos do acordo – Arts. 883 e 884 do Código Civil - Ajuste de vontades fez lei apenas entre as partes acordantes em nada repercutindo na esfera jurídica do réu – Ação rescisória ajuizada por proprietário anterior, com base no mesmo fundamento e documento, julgada improcedente –

Cobrança devida - Sentença reformada — Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível

1016249-73.2023.8.26.0011; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

“APELAÇÃO. AÇÃO

ANULATÓRIA DE COBRANÇA de contribuição de taxa associativa. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores que alegam a nulidade da Assembleia Geral Extraordinária que alterou o significado da unidade autônoma que passou a ser apenas dos lotes originários, razão pela qual a taxa associativa passa a ser cobrada sobre os lotes originários que compõem a matrícula unificada. Nulidade inexistente, visto que, ainda que de forma concisa, houve menção no Edital da Assembleia do tema em questão, o qual foi amplamente deliberado pelos presentes, resultando na aprovação de uma das propostas, embora não favorável aos interesses dos proprietários de matrículas unificadas. Cobrança que se baseia na proporcionalidade do rateio da contribuição. Unificação de matrículas que não ensejam a isenção de um ou mais lotes que a compõem com o pagamento de apenas uma contribuição. Inviabilidade de privilegiar os autores, proprietários de matrículas unificadas, em detrimento dos demais associados. Sentença mantida. Recurso a que se nega

*provimento.” (TJSP; Apelação Cível
1002670-79.2023.8.26.0101; Relator (a): José Rubens
Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Caçapava - 2ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024)*

Assim, diante da regularidade da cobrança realizada pela autora, somada a ausência de impugnação aos valores pelo réu, patente a procedência da ação, nos termos do decidido em sede originária.

Destarte, tem-se que a r. sentença não comporta reforma, devendo ser mantida por seus fundamentos.

Vencido o réu neste grau recursal, majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOÃO BATTAUS NETO

Relator