



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444714

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060666-65.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes LAERTE DOS SANTOS NORIMBENI e SOLANGE MARCON NORIMBENI, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO PORTAL DO SOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.297

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1060666-65.2023.8.26.0576

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTES : LAERTE DOS SANTOS NORIMBENI e OUTRA
APELADA : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO
FECHADO PORTA DO SOL
COMARCA : SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 1ª VARA CÍVEL

AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA MENSAL DE ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTO. SENTENÇA DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL CELEBRADO PELAS PARTES. CELEBRAÇÃO DO ACORDO QUE SE DEU POUCOS DIAS APÓS O JULGAMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELOS RÉUS. DEMANDADOS QUE, ASSIM, APELAM NOVAMENTE, DESTA FEITA CONTRA A SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA, PRETENDENDO O RESTABELECIMENTO DO ARESTO QUE JULGARA SEU PRIMITIVO APELO, CUJO RESULTADO LHE FORA MAIS PROVEITOSO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA. DE QUALQUER VÍCIO DE CONSENTIMENTO NA TRANSAÇÃO. HIPÓTESE DE MERO ARREPENDIMENTO POSTERIOR. HOMOLOGAÇÃO, ADEMAIS, QUE ERA POSSÍVEL A QUALQUER TEMPO, MESMO APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que homologou acordo extrajudicial celebrado, em ação de cobrança de despesas de manutenção de loteamento, entre a demandante Associação dos Moradores do Loteamento Fechado Porta do Sol e os réus Laerte dos Santos Norimbeni e Solange Marcon Norimbeni.

A autora pretendia, inicialmente, a condenação dos requeridos ao pagamento de taxas mensais de administração e conservação de loteamento fechado, que à época do ajuizamento montavam ao patamar de R\$ 56.296,50.

Por sentença proferida em 24.5.2024, o Juízo julgou procedente o pedido (fls. 2353/2355).

Interposto recurso de apelação pelos requeridos (fls. 2365/2380), esta 6ª Câmara, em julgamento de 30.8.2024, deu provimento ao recurso para julgar improcedente a demanda, tendo sido o reclamo relatado pelo exmo. Sr. Desembargador Marcus Vinícius Rios Gonçalves (fls. 2393/2400).

Supervenientemente, em 4.9.2024, as partes comunicaram a celebração do acordo (fls. 2402/2406) – que foi, então, homologado por sentença proferida em 19.2.2025 (fls. 2453/2455).

Inconformados, contra ela os requeridos apresentaram novo recurso de apelação (fls. 2460/2479). Sustentam, em sua defesa, que o acórdão proferido no julgamento do anterior recurso de apelação reconheceu, em seu favor, a inexigibilidade das mencionadas taxas mensais de administração e conservação do loteamento – de sorte que, a rigor, nada devem à demandante. Aduzem que o acordo extrajudicial foi negociado e celebrado em momento anterior ao julgamento daquele apelo. Salientam que a associação autora não realiza, de maneira efetiva, quaisquer serviços em proveito do loteamento. Relatam, de todo modo, que diante da primitiva sentença de procedência da demanda – e temerosos da condenação que ali lhes foi imposta, consubstanciando o pagamento de aproximadamente R\$ 60.000,00 – trataram de negociar, com a autora, o aludido acordo extrajudicial, a fim de solucionar a questão. Lembram que, muito embora pendesse de julgamento o recurso de apelação interposto, não tinham como prever com que celeridade sobreviria seu julgamento, e tampouco se a sentença seria objeto de confirmação ou de reforma. Por fim, argumentam que o v. acórdão já proferido é que deve prevalecer, para o fim de julgar-se improcedente a demanda, tendo em vista que tal corresponde, inclusive, ao entendimento que hoje tem adotado o Superior Tribunal de Justiça acerca da questão da cobrança de taxas mensais de administração de loteamentos análogos. Concluem pela reforma.

Processado o recurso (fl. 2525), vieram aos autos contrarrazões (fls. 2528/2531).

É o relatório.

2. Sem sucesso o reclamo, ressalvadas embora as razões do inconformismo.

Ausente qualquer dificuldade, ainda que o resultado do julgamento do primeiro recurso de apelação – entendendo pela improcedência da demanda – tenha traduzido resultado mais favorável aos ora recorrentes, dúvida não há no sentido de que a celebração do acordo extrajudicial se deu, a teor da data aposta sobre o respectivo instrumento (fls. 2404/2406), em 4.9.2024, quando aquele primitivo apelo já se encontrava julgado (o que ocorreu em 30.8.2024 – fls. 2393/2400).

Pouco importa, aliás, que o acordo tenha sido homologado após o julgamento daquele apelo e que seu teor tenha eventualmente contrariado os termos da decisão colegiada, uma vez que, como já manifestei anteriormente (cf., no sentido, o Agravo de Instrumento n.º 2109558-04.2022.8.26.0000, j. em 4.7.2022), a transação celebrada pelos litigantes pode ser homologada a qualquer tempo, e mesmo após o trânsito em julgado.

Ademais, não tendo sido arguida, aqui, qualquer eventual nulidade apta a macular o aludido acordo – mas apenas o singelo arrependimento posterior dos apelantes em relação aos termos acordados –, é absolutamente predominante na jurisprudência, tanto a do Superior Tribunal de Justiça quanto a deste Tribunal de Justiça, o entendimento de que só haveria possibilidade de indeferir a homologação judicial nos casos comprovados de vício de consentimento:

“RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. UNIÃO ESTÁVEL. NÃO CONFIGURAÇÃO. TRANSAÇÃO DE DIREITOS DISPONÍVEIS. DESNECESSIDADE DE HOMOLOGAÇÃO PELO JUÍZO. PRODUÇÃO DE EFEITOS A PARTIR DE SUA CONCLUSÃO. ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO.

ARREPENDIMENTO UNILATERAL. IMPOSSIBILIDADE. [...] 6. Transação é o negócio jurídico bilateral, em que duas ou mais pessoas acordam em concessões recíprocas, com o propósito de pôr termo à controvérsia sobre determinada relação jurídica, seu conteúdo, extensão, validade ou eficácia. 7. Uma vez concluída a transação, impossível é a qualquer das partes o arrependimento unilateral, mesmo que ainda não tenha sido homologado o acordo em Juízo. Ultimado o ajuste de vontade, por instrumento particular ou público, inclusive por termo nos autos, as suas cláusulas ou condições obrigam definitivamente os contraentes, de sorte que sua rescisão só se torna possível 'por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa' (Código Civil de 2002, art. 849; CC de 1916, art. 1.030). 8. Se, após a transação, uma parte se arrepender ou se julgar lesada, nova lide pode surgir em torno da eficácia do negócio transacional, mas a lide primitiva já estará extinta. Só em outro processo, portanto, será possível rescindir-se a transação por vício de consentimento. 9. A jurisprudência desta Corte é pacífica e não vacila, no sentido de que a transação, com observância das exigências legais, sem demonstração de algum vício, é ato jurídico perfeito e acabado, não podendo o simples arrependimento unilateral de uma das partes dar ensejo à anulação do pacto. 10. Recurso especial não provido". (STJ, REsp 1558015/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 23/10/2017).

“PROCESSO CIVIL — AGRAVO DE INSTRUMENTO

– CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – DESISTÊNCIA DE ACORDO ANTES DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL – Incabível a desistência unilateral, anterior à homologação, de acordo já firmado extrajudicialmente – Homologação judicial que não é elemento de validade do negócio jurídico, mas mera aferição de requisitos processuais – Ausente qualquer vício formal ou de consentimento, de rigor a homologação do acordo – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça – Decisão reformada – Impossibilidade de realização de bloqueios e conversão dos valores em arresto definitivo – Se homologado o acordo, o pagamento será regido pelos termos avençados entre as partes e a demanda será extinta com resolução de mérito – Litigância de má-fé não configurada – Decisão reformada – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2240160-20.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos von Adamek; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Salesópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 30/11/2021; Data de Registro: 30/11/2021)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVOGAÇÃO DE PROCURAÇÃO E DESISTÊNCIA DE ACORDO. Ação de divórcio. Decisão agravada que converteu o feito para ação de divórcio litigioso. Acordo apresentado pelas partes não homologado pelo Juízo, em razão da revogação de procuração realizada pelo agravado. Desistência manifestada após a celebração do acordo não impede a sua homologação. Precedentes desta Câmara e do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Ausência de elementos nos autos que indiquem que a

manifestação de vontade foi fruto de coação, dolo ou fraude. Ausência de prejuízo aos interesses do menor. Decisão reformada para afastar essa possibilidade de desistência do acordo, que deverá ser submetido à apreciação do Ministério Público e do Juízo de origem. RECURSO PROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2045498-56.2021.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 27/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021)

Em síntese, pois, correto se revelou a homologação do acordo apresentado pelas partes ao Juízo *a quo* – de sorte que a r. sentença não está a merecer a crítica que se lhe dirigiu.

Nada mais é preciso dizer.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator