



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450547

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013468-77.2022.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes ELIZABETH DE SOUSA GOUVEIA e CARLOS AUGUSTO CORREA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES RESIDENCIAIS DOS LOTEAMENTOS TERRA NOBRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram o Acórdão V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16528

APELAÇÃO Nº 1013468-77.2022.8.26.0152

APELANTE: ELIZABETH DE SOUSA GOUVEIA E OUTRO

**APELADO: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES
RESIDENCIAIS DOS LOTEAMENTOS TERRA NOBRE**

COMARCA DE COTIA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA.

I. CASO EM EXAME. Ação de cobrança de taxas associativas. Sentença de primeira instância julgou procedente a cobrança. Apelação dos réus foi provida, reformando a sentença para julgar improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. Reexame da matéria, nos termos do art. 1.030, inciso II, do CPC, à luz do tema 492 (STF).

III. RAZÕES DE DECIDIR. Ausência de respaldo legal para a cobrança, à luz do tema mencionado.

IV. DISPOSITIVO. Acórdão, em juízo de reavaliação, mantido.

I – RELATÓRIO.

Cuida-se na origem de ação de cobrança de taxas associativas proposta por **Associação dos Proprietários dos Lotes Residenciais do Loteamento Terra Nobre** em face de **Elizabeth de Sousa Gouveia e outro**, julgada procedente pela r. sentença de fls. 200/204.

Interposta apelação pelos requeridos, foi esta provida por essa Colenda Câmara em acórdão de relatoria do Exmo. Des. Márcio Boscaro, assim ementado:

*“APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES EM LOTEAMENTO. AÇÃO DE*

COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. Insurgência das réus. Prejudicial de mérito de prescrição corretamente afastada. Aplicação do prazo prescricional quinquenal, e não trienal ou decenal, previsto no artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil. Precedentes do E.STJ e desta Corte de Justiça. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (REsp. nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação. Tese sedimentada pelo E. STF (Tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Ausência de anuência por parte dos réus, tampouco de filiação formal à associação autora. Inexistência de anuência tácita. Precedentes. Sentença reformada para julgar improcedente a ação. RECURSO PROVIDO.

Seguiu-se a interposição de Recurso Especial e Recurso Extraordinário pela autora, e, em juízo de admissibilidade, a C. Presidência da Seção de Direito Privado deste Tribunal determinou a devolução do recurso a esta Câmara para reanálise da controvérsia a partir da tese firmada pela Corte Suprema no RE nº 695.911/SP.

Os autos foram a mim redistribuídos em substituição ao Exmo. Des. Marcio Boscaro.

Eis a razão do presente julgamento, o qual se dá virtualmente, porquanto ausente oposição das partes neste sentido.

É o relatório.

II – VOTO.

A lide versa sobre cobrança de taxas de manutenção, conservação e segurança do loteamento fechado denominado “Terra Nobre Granja Viana”, referentemente ao lote de propriedade dos requeridos.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar os Recursos Especiais representativos de controvérsias nº 1.280.871/SP e nº 1.439.163/SP, fixou entendimento de que as taxas cobradas por associação de moradores não obrigam os não associados e não podem ser impostas a quem não anuiu expressamente ao ato que instituiu o encargo.

Outrossim, decidiu-se no âmbito de referidos recursos que *“a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao adquirente que não se associou, nem a ela aderiu, a cobrança de encargos. 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 enriquecimento sem causa, em detrimento aos 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 Supremo Tribunal Federal, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender”*.

O C. STF, por sua vez, no âmbito do RE nº 695.911/SP, assentou a tese, para os efeitos do art. 1.040 do Código de Processo Civil, de que *“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”* (Tema nº 492).

No caso, contudo, não há comprovação nem de que a parte apelada tenha aderido aos atos constitutivos, tampouco que exista o regular registro no competente CRI do ato constitutivo da associação criada, de modo que é indevida a cobrança. Conforme bem observado no acórdão de fls. 284/296: *“o lote de terreno foi adquirido posteriormente à entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465/17; porém, não há qualquer documento que demonstre terem os apelantes manifestado adesão à associação autora, não havendo cogitar de adesão tácita, pelo fato de terem usufruído dos serviços prestados pela associação, sem nada pagar.”*.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, em juízo de reapreciação, mantém-se o v. acórdão de fls. 284/296, tal qual lançado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator