



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000450787

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005222-41.2022.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante MARCOS ANTONIO TAGLIAFERRO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS CHÁCARAS SÃO MARCELO.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU ORALMENTE A ADVOGADA VANESSA SALEM EID", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 8 de maio de 2025

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

4ª Câmara – Seção de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005222-41.2022.8.26.0363
Apelante: Marcos Antonio Tagliaferro
Apelada: Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo
Comarca: Mogi Mirim (4ª Vara Cível)
Assunto: Associação

Voto nº 6421

Associação – Loteamento – Cobrança de taxa associativa – Contrato-padrão de aquisição de lotes no empreendimento devidamente registrado – Cobrança que atende a todos os requisitos legais, máxime porque em conformidade com o entendimento pacificado pelo C. STJ e pelo Excelso Pretório quanto à matéria – Precedentes desta E. Corte relativamente ao mesmo empreendimento - Pedido procedente – Sentença mantida – Apelo desprovido.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 1146/1151, que julgou procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 14.309,06, com correção monetária a partir do vencimento e juros de mora desde a citação. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 20% do valor da condenação.

Inconformado, insurge-se o réu, aduzindo, preliminarmente, cerceamento de defesa, inépcia da inicial e incorreção do valor da causa. Nas razões recursais, alega a inadmissibilidade da cobrança por jamais ter se associado à autora e por inexistir a prestação de serviços pela associação, até porque se trata de loteamento aberto, sem acesso controlado. Impugna os documentos trazidos pela autora, imputando-lhe a prática de atos configuradores de litigância de má-fé. Postula, por fim, a intervenção do Ministério Público pela alegada prática de delitos pela demandante (fls. 1286/1343).

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 1372/1419).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 1462 e 1464).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Presentes os requisitos de admissibilidade, fica o apelo recebido em seus regulares efeitos.

É o relatório.

De cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide, não se há cogitar, mesmo porque a matéria discutida é unicamente de direito, sendo suficiente à formação do convencimento a farta documentação colacionada.

Convém lembrar que o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe, assim, decidir sobre a oportunidade e necessidade ou não da produção desta ou daquela acaso requerida pelas partes, deferindo as que tenha como necessárias e negando a produção de outras que não sejam precisas.

Nesse sentido:

“Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que reputa necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento” (AgInt no AREsp n. 1.457.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 22/8/2019).

Oportuna, a respeito, a lição de J. J. Calmon de Passos, no sentido de que:

“(...) transferir-se o exame do mérito da causa para outro momento que não o do encerramento da fase postulatória é disciplinar formalidades processuais vazias de sentido, vale dizer, é sobrepor o meio ao fim, numa inversão de valores que traduz péssima política processual, senão uma antipolítica”¹.

¹ CALMON DE PASSOS, José Joaquim – Comentários ao Código de Processo Civil – vol. III – 8ª edição - 1998 – Forense - pág. 428.

Nesse mesmo sentido, afirma Rogério Lauria Tucci:

“(...) em atenção aos princípios da economia processual e da celeridade na prestação jurisdicional, que devem informar o processo civil, na situação preconizada na primeira parte do inc. I do art. 330 afigura-se de todo dispensável a instrução do feito em audiência, sendo altamente interessante, qualquer o aspecto visualizado, a antecipação do julgamento da lide”².

No caso em tela, absolutamente despicienda a instauração da fase instrutória, para a oitiva de testemunhas, até porque, como já apontado, a matéria discutida é unicamente de direito.

Destarte, fica rejeitada a preliminar tendente à invalidação do julgado.

Também não se há falar em inépcia da inicial, uma vez que todos os documentos necessários e fundamentais à propositura da demanda foram devidamente colacionados em fls. 11/66.

O valor atribuído à causa, de seu turno, é compatível com o valor econômico pretendido, conforme planilha de cálculo, e observa o disposto no artigo 292, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mérito, melhor sorte não assiste ao demandado, sendo que a r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, consoante o permissivo do art. 252 do Regimento Interno desta E. Corte.

O art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal estabelece que, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras (Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel.

² TUCCI, Rogério Lauria – Do julgamento conforme o estado do processo – 2ª ed. – Saraiva – 1982 – pág. 249.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010), quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Imperioso consignar, ainda, ser lícito ao órgão julgador, inclusive, adotar parecer do Ministério Público como razão de decidir, sem que se possa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

falar em violação da garantia da motivação das decisões judiciais, consoante o já pacificado no Excelso Pretório, podendo ser extraído o seguinte excerto da decisão monocrática prolatada pelo eminente Min. Joaquim Barbosa, nos autos do AI 469.255/ES:

“Não está demonstrada a violação ao disposto no artigo 5º, LV, da Constituição Federal. A circunstância de ter o Ministro relator do processo no Tribunal a quo reproduzido em seu voto o teor do parecer do Ministério Público Federal para adotar suas conclusões não viola o princípio do contraditório, conforme já decidiu este Tribunal (RE nº 235.800, relator Ministro Ilmar Galvão).

Também não há ausência de fundamentação do acórdão, exigida pelo artigo 93, IX, da Constituição Federal, tendo em vista que se verifica, a fls. 744/746, que o acórdão do recurso especial contém a demonstração das razões do relator, sendo irrelevante, nesse caso, o fato de ter este reproduzido a argumentação contida no parecer do parquet”.

Segundo consta da sentença impugnada:

Conforme o estatuto da associação acostado às fls. 11/21, cabia à autora fornecer mensalmente a prestação dos serviços de manutenção e conservação do loteamento e, em contrapartida, a parte requerida a pagar pontualmente as mensalidades. Além disso, em consoante com a assembleia realizada no dia 12 de março de 2017, documento acostado às fls. 22/29, restou deliberado, por unanimidade, que a partir do mês de abril de 2017 o valor da taxa de contribuição mensal seria fixada em R\$100,00 (cem reais) iniciando a cobrança a partir do mês de abril de 2017, conforme descrito às fls. 26.

Por conseguinte, os moradores do loteamento devem efetuar os pagamentos necessários para atingir os objetivos em comum, sob pena de enriquecimento sem causa.

De fato, o artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal, garante que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Contudo, a

cobrança de valores para atingir os objetivos comuns em prol do condomínio não tem relação com a mera taxa associativa, além do que, os requeridos possuem imóvel no local desde 1994. Consigna-se que não há comprovação de que o documento de fls. 282 chegou ao conhecimento da parte autora, ao passo que sua juntada, por si só, não é capaz de comprovar o interesse em se desligar da associação.

Os valores cobrados pela autora são necessários à manutenção, administração, conservação e utilização do loteamento, estes de interesses coletivos e à disposição de todos os moradores do local. Serviços comprovados pela documentação carreada aos autos.

Nesse sentido, a Lei 13.465/17 alterou a Lei nº 6.766/79 e incluiu o artigo 36-A, com a seguinte redação:

(...) As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo

sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos (...).

Por essa razão, é importante destacar que o julgamento do Tema 882 não se aplica à hipótese dos autos, especialmente porque não há comprovação de pedido expresso da parte requerida de desligamento da associação, a quem foram cedidos os direitos de administração do loteamento muitos anos antes do requerido ter adquirido o imóvel no local. Nesse sentido:

Contribuição e taxa de associado - Ação de cobrança Decreto de improcedência Descabimento - Muito embora tenha o C. STJ, ao apreciar a matéria, firmado entendimento para efeitos do art. 543-C do CPC então vigente (Tema 882), no

sentido de que referidas taxas desobrigam os não associados, a questão aqui possui contornos diversos – Réu que, além de haver adquirido a propriedade anos após a constituição da associação autora, adimpliu com as despesas cobradas por esta última por considerável período Associação devidamente constituída - Despesas regularmente aprovadas em assembleia (beneficiando todos os proprietários do loteamento) - Cobrança regular e devida - Sentença reformada Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1006332-59.2015.8.26.0286; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2019; Data de Registro: 12/03/2019).

Apelação - Ação de cobrança Taxa por serviços prestados e de manutenção - Associação de moradores - Loteamento regularizado - Sentença de procedência - Insurgência das partes Contestação que não logrou afastar a prestação de serviços e de manutenção - Benefícios, obrigação de pagamento, valor cobrado e inadimplência não descaracterizados - Hipótese não afeta ao recurso repetitivo, REsp 1.280.871-SP e REsp 1.439.163-SP Condomínio de Lotes - Aplicação das regras do condomínio edilício do artigo 1.331 e seguintes do Código Civil - Inteligência do artigo 2º, § 7º, da Lei nº 6.766/79 e artigo 78 da Lei Federal nº 13.465/2017 - Obrigação "propter in rem" - Multa moratória na conformidade do art. 1.336, § 1º do Código Civil- Redução procedente - Valor dos honorários de sucumbência, ante o valor da condenação que merecem majoração - Recurso da parte ré parcialmente provido e recurso da parte autora provido. (TJSP; Apelação Cível 1010476-24.2016.8.26.0001; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2020; Data de Registro: 14/02/2020).

Cabe acrescentar, por oportuno, que a cobrança não contraria a tese fixada pelo Excelso Pretório, no julgamento do RE 695.911, cuja redação segue:

“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.”

Do v. acórdão prolatado pela Suprema Corte colhe-se a seguinte fundamentação:

“i) “O que emana, portanto, diretamente dos dispositivos da Constituição Federal é que, se de um lado: (i) se assegura a plenitude da liberdade de associação (art. 5º, XVII), (ii) mantêm-se as entidades associativas distantes da interferência estatal (5º, XVIII) e (iii) lhes garante legitimidade judicial e extrajudicial (5º, XXI); de outro lado, preserva-se a liberdade do indivíduo para não se associar ou para dela se desassociar a qualquer tempo (5º, XX)”;

ii) “Essa é, segundo minha compreensão, o desenho jurídico que decorre diretamente do Texto Constitucional. Isso porque, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal garante proteção a essa forma de congregação de interesses, ela também assegura a liberdade na integração a ela e, no mesmo passo, à desintegração.”

iii) “Assim, embora em princípio estejam identificadas a licitude e a relevância dessa forma de organização (inegavelmente congregante de interesses de uma coletividade, com suprimento, não raro, de diversas lacunas dos serviços públicos), o fato é que essas associações, antes do advento da Lei nº 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados.” (grifos originais);

iv) “Não vislumbro, desse modo, como se possa impor, a integrante de loteamento, obrigação da qual se desincumbiu quando da manifestação negativa de sua vontade, seja para sua retirada da associação (se já a tenha integrado), seja para seu não ingresso (se dela nunca participou). Seria, entendendo, direta afronta a direito constitucional de liberdade.”;

v) “Evidentemente, não desconsidero que princípio algum é dotado de caráter absoluto, sendo, sem verdade, sempre inspirado pelo pressuposto da máxima extensão, sem se olvidar a coerência que o sistema impõe.”;

vi) “Nesse passo, restrições ao direito de liberdade, a par de exigirem restrição mínima, requerem necessariamente previsão em lei.”;

vii) *“Vedação ao enriquecimento ilícito, obrigações propter rem e dever de eticidade são todos instrumentos civilistas de enorme importância, mas não deitam sua bases em princípios constitucionais aptos a serem sopesados face à liberdade de associação. Em verdade, é o princípio da legalidade o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de associação. De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro e por consequência garantindo que, na ausência de lei, não há aos particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades.”* (grifos originais);

viii) *“Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos. Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.”*

ix) *“Por sua vez, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve oportunidade de se manifestar sobre [...] as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como uma das possíveis configuração e 'administradora de imóveis' o direito de cobrar de proprietário não-associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, nos termos da novel legislação.”;*

x) *“Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.”*

xi) *“Todavia, importa considerar a possibilidade de que eventuais leis locais já*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

definissem obrigação semelhante, dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.” (não há sublinhado no original)

No caso, busca a demandante a cobrança de taxas associativas vencidas no período de maio de 2017 a novembro de 2022.

Em fls. 711/716 consta o registro do contrato-padrão de venda de lotes do empreendimento Chácaras São Marcelo, em que há previsão expressa do pagamento de taxa de conservação e manutenção (item VII, “c”, fls. 713).

Na matrícula do imóvel do requerido, copiada em fls. 380/382, consta a aquisição em 25.01.1994, bem como o registro o loteamento, na matrícula 12.212, referente ao Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, que corresponde, justamente, ao referido contrato-padrão.

Nessa ordem de ideias e como corretamente apontado pelo i. Des. Alexandre Marcondes, em caso semelhante envolvendo a mesma associação (apel. 1000020-49.2023.8.26.0363):

“[...] verifica-se que a obrigação dos réus de pagar a taxa de manutenção do loteamento advém do contrato padrão de compromisso de compra e venda registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim - SP (fl. 453/458), em que constam os proprietários precedentes Nelson Siqueira Franco e Helena Felipe Siqueira Franco, constantes da matrícula nº 32.445 (fls. 73).

Conforme a cláusula VII, alínea “c” do contrato padrão (fl. 455), são encargos dos compradores “pagar uma taxa de conservação e manutenção das ruas de acesso e de comunicação do loteamento no valor de 1/50 sobre o salário mínimo mensal”.

Conforme pacífica jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça, “É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente (AgInt no REsp 1.696.347/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 12/06/2018.)” (STJ, AgInt no REsp 1705764/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Carlos Ferreira, j. 13/05/2019).

Vale lembrar ainda 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” (STJ, AgInt no REsp 1656338/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 09/11/2017).

A obrigação de pagamento, portanto, decorre de contrato padrão, vinculando os adquirentes e os respectivos sucessores dos compradores originários (art. 29 da Lei 6766/79), qualificação em que se enquadram os réus, ora apelantes. Diante desse cenário, não há que se falar em violação ao direito constitucional de livre associação porque o vínculo que gera o direito da cobrança é contratual, não se aplicando ao caso dos autos as teses aprovadas pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP (Tema nº 882) ou pelo E. Supremo Tribunal Federal no REExt nº 695911/SP (Tema 492).

Assim, considerada a natureza jurídica pessoal da obrigação de adimplemento das taxas associativas, entendimento majoritariamente aceito na jurisprudência e na doutrina, são mesmo devidas pelos réus as taxas relativas ao período em que se mantiverem na posse do lote, e as que venceram durante o trâmite deste processo.”

O estatuto da associação autora, de seu turno, também foi devidamente registrado (fls. 11/21), cabendo observar que ela existe desde 08.12.1984.

Impende salientar, ainda, que em ação declaratória de inexigibilidade de débitos ajuizada por diversos moradores do loteamento, dentre eles os ora apelantes, foi reconhecida a legalidade da cobrança pela e. 9ª Câmara de Direito Privado desta E. Corte, nos autos da apelação nº 1001108-98.2018.8.26.0363, entendimento que não foi alterado pela Superior Instância, consoante o indicado pela autora (fls. 1423/1431).

Por conseguinte, no caso, estão cumpridos todos os requisitos autorizadores da cobrança das taxas pela associação-autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido, aliás, o desfecho de julgamento de recurso sob minha relatoria, em 07/11/2024, v.U, envolvendo o mesmo empreendimento:

4ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1005071-75.2022.8.26.0363

Comarca: Mogi Mirim (4ª Vara Cível)

Recorrente(s): Pedro Luiz Leonello e outro

Recorrida(s): Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo

Natureza da ação: Cobrança de taxa de associado

Voto nº 5201

Ementa: Associação Loteamento Cobrança de taxa associativa Contrato-padrão de aquisição de lotes no empreendimento devidamente registrado Cobrança que atende a todos os requisitos legais, máxime porque em conformidade com o entendimento pacificado pelo C. STJ e pelo Excelso Pretório quanto à matéria Precedentes desta E. Corte relativamente ao mesmo empreendimento - Pedido procedente Sentença mantida Apelo desprovido.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Não haverá majoração da verba honorária sucumbencial, porque fixada no limite estabelecido nos §§ 2º e 11 do artigo 85 do CPC.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator