



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000842799**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004555-14.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante CELIA PEDROSA DE AZEVEDO MELO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL HORIZONTAL PARK II.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ ANTONIO DE GODOY (Presidente) e AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 10 de outubro de 2019.

**CLAUDIO GODOY**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Divulgação da ANVIALCON

## APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1004555-14.2019.8.26.0152

Comarca: Cotia

Apelante: CELIA PEDROSA DE AZEVEDO MELO

Apelada: ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL HORIZONTAL PARK II

Juiz: Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí

Voto n. 20.425

**Cobrança. Associação de moradores. Taxas de manutenção. Precedente do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Sentença anterior de declaração da desfiliação da moradora. Situação que não se altera pela superveniência da Lei 13.465/17. Dano moral, porém, incorrido. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 459/462) que julgou procedente ação de cobrança de taxas associativas não pagas e improcedente a reconvenção veiculada com pleito indenizatório por danos morais.

Sustenta a ré, em sua irresignação, preliminarmente, a existência de coisa julgada, tendo em vista o deslinde de ação anterior declarando seu desligamento da associação e a inexigibilidade das taxas posteriores. No mérito, reitera que comunicou expressamente que não faria parte dos quadros associativos, sequer tendo assinado ficha de adesão; que ademais de se não poder presumir a associação, de todo modo o contrato aquisitivo de adesão não contém cláusula de associação compulsória,

havendo mera previsão de contribuição em face de despesas advindas da introdução de benfeitorias comuns ao empreendimento; que a sentença afronta a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e também seu direito de liberdade associativa; que a autora não é um condomínio, mas sim uma associação; que inaplicável a Lei 13.465/17 a situações anteriores e ainda à consideração de que por ela não se altera a natureza jurídica associativa da autora. Pugna ainda pela procedência de seu pedido reconvenicional, de indenização por danos morais, que quer ver arbitrados no valor de R\$ 5.000,00, em razão da cobrança indevida.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 499/502).

É o relatório.

Respeitada a convicção do MM. Magistrado de origem, entende-se esteja a sentença a merecer reparo, assim no tocante à cobrança das contribuições associativas.

Em primeiro lugar, vale assentar com relação à cobrança das taxas de associação, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado, no âmbito da 2ª Seção, mercê do julgamento do **EResp. n. 44.931/SP, DJU 01.02.2006**, prestigiado por arestos posteriores (v.g. **AgReg no Resp n. 1.061.702/SP, j. 18.08.2009; AgReg no Ag 953.621/RJ, j. 01.12.2009; AgReg no EResp n. 1.003.875, j. 15.08.2010**), no sentido de que os proprietários de lotes que não integram ou não aderiram a associação de moradores não estão obrigados ao pagamento compulsório de taxas ou

outras contribuições de manutenção.

Esta Câmara, porém, filiava-se a orientação diversa, que não era peremptória e reconhecia a necessidade de exame do caso concreto para verificação sobre se havia serviços prestados e sobre se eles, efetivamente, beneficiavam quem cobrado pelas contribuições devidas a associação de moradores. Tal, inclusive, o que já se havia decidido, igualmente no Superior Tribunal de Justiça, mesmo depois do julgamento do **EResp. n. 44.931/SP**, acima citado (v.g. **Resp. n. 302.538/SP**, rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJE 18.08.2008; AgReg no **Resp. 976.740/RJ**, j. 03.09.2009).

Isto tudo sem descurar a consideração de que se cuidava de despesas não de um condomínio. Afinal, desde o Decreto 261/67, precedente aos termos da Lei 6.766/79, as ruas, praças e outros equipamentos urbanos, com o registro do loteamento, se integram ao domínio público (art. 4º). É o mesmo que, em seu artigo 22, passou depois a estabelecer a chamada Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79). Aliás, antes, até, desta normatização, quando, para os imóveis urbanos, vigiam as disposições do Dec. lei 58/37, estipulava-se a inalienabilidade das vias e praças, a partir da inscrição do loteamento, ademais da comum doação que se fazia, destes espaços, à Municipalidade, mas de qualquer sorte a cujo domínio se integravam por destinação (art. 66 do CC/16 e art. 99 do CC/02).

Ou seja, sempre se ressaltou não haver no empreendimento em que se situa o imóvel área comum aos moradores, que, na regra, os fizessem devedores da contribuição condominial respectiva. As

praças e vias de circulação não são particulares, comuns aos proprietários de lotes. São espaços públicos, de conservação e fiscalização afetas ao Poder Público, que delas se desincumbe mercê do pagamento de tributos.

Também se ponderava que a Constituição Federal assegura o direito à livre associação (art. 5º, XVII), mas o que implica reconhecer a liberdade de não se associar, de resto consoante expresso no inciso XX do mesmo artigo 5º da Lei Maior. Em outras palavras, não se pode pretender uma associação coativa de modo a reconhecer a obrigação de pagamento da respectiva contribuição, frise-se, sem manifestação de vontade de quem seja assim cobrado. Ou mercê de uma vontade presumida de quem adquire os lotes.

Enfim, o que se assentava é que a cobrança das taxas de associação dos moradores apenas se justificava à luz da vedação do enriquecimento sem causa, portanto tratando-se de dividir igualmente os benefícios trazidos para todos pelos serviços prestados. Neste sentido, apenas para exemplificar: **Ap. 9178365.16.2006.8.260000, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 1.3.2011; Ap. 4.05.064422-6, Rel. Des. De Santi Ribeiro, j. 10.12.2009.** De minha relatoria: **Ap. 9187680-05.2005.8.26.0000, j. 20.09.2011; Ap. 9235744-17.20-03.8.26.0000, j. 05.10.2011.**

Sucedo que a matéria foi submetida à apreciação da Suprema Corte. E, como decidiu, em julgamento unânime, a sua C. 1ª Turma, rel. o Min. Marco Aurélio, mesmo que, frise-se, sob o pálio do princípio da vedação do enriquecimento sem causa, não se justifica cobrança por associação de moradores senão diante de que se tenha

associado. Extrai-se do voto condutor:

*“Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, a obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º, do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se.” (STF, RE 432.106-RJ, 1ª T., rel. Min. Marco Aurélio, j. 20.09.2011, DJe 04.11.2011).*

A orientação firmada no âmbito da Suprema Corte é ainda agora secundada pelo julgamento, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, de recurso repetitivo (**Resp. n. 1.280.871 e 1.439.163, rel. p/ o acórdão Min. Marco Buzzi, j. 11.03.2015**).

De mais a mais, nada disso se infirma pela recente edição da Lei 13.465/17. Tem-se seja preciso considerar que, de qualquer maneira, a nova disposição, de lei ordinária, não pode superar a natureza constitucional que se tem reconhecido à questão. Posto se tenha previsto assemelhadas as atividades de associação de moradores à de

administração de imóveis, e em que há cotização para alcance a seus objetivos (art. 36-A e parágrafo único da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.465/17), de todo modo não se infirma a própria essência associativa da entidade e, por isso, sujeita à garantia constitucional que é também de não se manter associado.

Neste contexto, não cabe impor, pela superveniência da Lei 13.465, e se o associado pretende se desligar, o pagamento das contribuições, mesmo, portanto, que antes ele viesse pagando estes valores. Menos ainda se pode impor a consideração retroativa da lei para alcançar, como no caso, associação constituída anteriormente e em que sentença já havia assentado a desfiliação da autora, portanto isenta de qualquer cobrança associativa.

Confira-se, neste sentido, os precedentes desta Corte Estadual:

*“LOTEAMENTO. TAXA DE CONSERVAÇÃO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA. INADMISSIBILIDADE. CONTRIBUIÇÃO QUE NÃO OBRIGA OS PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. ENTENDIMENTO FIXADO PELO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (REsp Nº 1.439.163/SP), NOS TERMOS DO ART. 543-C DO CPC DE 1973 (ARTIGO 1.036, DO ESTATUTO PROCESSUAL DE 2015). PRECEDENTE DE EFICÁCIA VINCULANTE, CONFORME ARTIGO 927, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. NOVO REGRAMENTO ACERCA DO CONDOMÍNIO DE LOTEAMENTO (LEI Nº 13.465/17), QUE NÃO AFASTA*

OU AUTORIZA A SUPERAÇÃO DA TESE JURÍDICA FIXADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES DE SUPERAÇÃO DE PRECEDENTE VINCULANTE, PORQUANTO O PRECEDENTE NÃO FOI SUBSTITUÍDO POR OUTRO ('OVERRULING'), TAMPOUCO TEVE SEU ÂMBITO DE EFICÁCIA RESTRINGIDO ('OVERRIDING'). SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE PERMANECE MANTENDO A APLICAÇÃO DO POSICIONAMENTO FIXADO EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017. APLICÁVEL ESTÁVEL DO ENTENDIMENTO CONTIDO EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE NÃO PERMITE AOS DEMAIS ÓRGÃOS DO PODER JUDICIÁRIO PROCEDER À APLICAÇÃO DA SUPERAÇÃO ANTECIPADA DO PRECEDENTE ('ANTICIPATORY OVERRULING'), CONSIDERANDO NÃO HÁ INDICAÇÃO PELA CORTE SUPERIOR DE MODIFICAÇÃO DE SEU POSICIONAMENTO. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA NESSE SENTIDO. AÇÃO IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível n. 1000232-75.2018.8.26.0127, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 25/02/2019).

*“Apelação Cível – Cobrança - Associação de moradores - Débitos decorrentes de serviços prestados – Impossibilidade - Pretensão de condenação dos apelados ao pagamento de valores relativos a despesas referentes ao lote do qual são proprietários - Ausência de demonstração da expressa concordância quanto ao pagamento das taxas do loteamento - Obrigação que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem - Insuficiência da fundamentação da cobrança unicamente em*

*benefícios decorrentes dos serviços prestados pela associação - Estabelecimento de cláusula em contrato de adesão - Inaplicabilidade de disposições relativas a condomínio - Controvérsia que não se refere à exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento - Imprescindibilidade da prova de associação dos apelados para justificar a cobrança dos valores - Adequação a entendimento consolidado no STJ – Precedentes - Cobrança que, ademais, não se justifica à luz dos arts. 36-A da L. 6.766/79, e 1.358-A, do CC, introduzidos pela L. 13.465/07 - Constituição de associação e aquisição de imóvel que ocorreram em momento anterior à edição da lei - Alteração legislativa que não implicou modificação do entendimento segundo o qual a contribuição associativa constitui contraprestação de natureza pessoal - Moradores e proprietários não associados que não podem ser obrigados ao pagamento - Recurso improvido. Sucumbência recursal - Verba honorária em desfavor da autora majorada nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC” (Apelação Cível n. 0032344-03.2011.8.26.0114, Rel. José Joaquim dos Santos, j. 19/03/2019).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência, com fundamento no entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça de que: As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a ela não anuíram. Inconformismo da autora. Não acolhimento. Ausência de efeitos retroativos da nova lei. O art. 36-A da Lei Federal 6.766/79, incluído pelo art. 78 da Lei 13.465/2017 não modificou a natureza associativa da apelante e das taxas cobradas. Ausente condomínio de lotes. Precedentes. Sentença confirmada. Honorários*

*majorados. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO*". (Apelação Cível n, 0015324-41.2010.8.26.0176, 3ª Câmara Reservada de Direito Privado, Rel. Viviani Nicolau, j. 24/04/2019).

*“Associação. Cobrança de mensalidades. Incidência dos recursos repetitivos nº 1.280.871 e 1.439.163, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, com natureza vinculante e no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados. A Lei nº 13.465/17, do qual adveio o art. 1358-A, do CC, não transforma os loteamentos fechados de hoje em condomínio de lotes. Inaplicabilidade. Jurisprudência. Recurso do requerido provido para julgar a ação improcedente, prejudicado o da autora”* (Apelação Cível n. 1000023-70.2014.8.26.0152, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maia da Cunha, j. 25/04/2019).

Neste contexto todo, enfim, na forma de orientação firmada nas Cortes Superiores, não se pode impor a cobrança coativa à ré do que, efetivamente, são contribuições associativas.

Não há, porém, dano moral a indenizar, que não se pode depreender apenas da cobrança que se reiterou e mesmo se diga que de modo constrangedor, mas em virtude de tratamento dispensado por outros moradores, destarte cuja conduta não se pode transferir à reconvinda.

São invertidos os ônus da sucumbência, calculado o quanto seria hipoteticamente a condenação, tal como constante da sentença, para esta inversão.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO**  
**EM PARTE** ao recurso.

CLAUDIO GODOY

relator

Divulgação da ANVIFALCON