



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000029569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005294-50.2020.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante JOSÉ JULIO FACCO, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO CHÁCARA RINCÃO GLEBA III.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E REZENDE SILVEIRA.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

DIVULGAÇÃO ANVIFALCON

Voto nº 34970/TJ – Rel. Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação cível nº 1005294-50.2020.8.26.0152

Apelante: JOSÉ JÚLIO FACCO

**Apelada: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO
LOTEAMENTO CHÁCARA RINCÃO GLEBA III**

Comarca: Cotia - 1ª Vara Cível

Juiz(a) de 1º Grau: Seung Chul Kim

EMENTA

AÇÃO DE COBRANÇA – Loteamento – Prestação de serviços, de caráter indivisível, aos moradores ou proprietários de imóveis localizados na área de atuação da associação – Cobrança de contribuições associativas daquele que não é associado ou não anui expressamente com o pagamento de tais valores – Inadmissibilidade – Entendimento adotado pelo E. STJ, julgando recursos repetitivos (arts. 1.036 e ss, do CPC) – Sentença reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 304/307, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de cobrança.

Inconformado, o réu apela, requerendo a reforma do julgado, pelas razões expostas a fls. 309/317, informando que nunca se associou à Associação-autora.

Com a resposta, os autos foram remetidos para julgamento virtual, por ausência de oposição.

É o relatório.

A controvérsia diz respeito ao cabimento ou não de cobrança de despesas oriundas de imóveis em loteamentos, exigidas pelas associações ou sociedades de moradores.

Conquanto que já tenham sido proferidas decisões por esta C. Câmara e por esta Relatoria no sentido de ser devida a contribuição às chamadas associações de moradores, quando prestados serviços de caráter indivisível a todos os moradores ou proprietários de imóveis localizados em sua área de atuação, sob pena de enriquecimento ilícito daquele que, indiretamente, usufrui de tais serviços, diante de recentes julgados de recursos repetitivos pelo Superior Tribunal de Justiça (arts. 1.036 e ss, do CPC), consolidando entendimento de que as taxas de manutenção, criadas por associações de moradores, não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram (Recursos Especiais 1280871/SPe 1439163/SP), revejo meu posicionamento, consignando que somente é possível a cobrança de tais taxas de moradores ou proprietários associados que a elas anuíram.

No caso dos autos, o apelante informa que não é, nem nunca anuiu, à Associação, ora apelada, razão pela qual deve ser reconhecida a inexistência de relação jurídica entre eles com impedimento de cobranças pela associação.

A requerente não apresentou consentimento para a cobrança dos serviços colocados à disposição do morador, não podendo, desta forma, cobrar daquele que não é associado, sob pena de violação ao direito de livre associação, garantido constitucionalmente.

Ressalte-se que só há vínculo de associação formalizado, e juridicamente válido, com expressa manifestação de vontade do interessado, sendo descabido o seu reconhecimento de forma tácita.

Neste sentido, este Tribunal já julgou:

LOTEAMENTO FECHADO, OU DOTADO DE SERVIÇOS DIFERENCIADOS AOS MORADORES Associação de moradores, clube de campo, sociedade ou outra modalidade criada para custear a estrutura e serviços do empreendimento, que beneficiam e valorizam todos os imóveis Recente entendimento de recurso repetitivo (543-C CPC) C. STJ no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" Ressalva feita, portanto, às situações em que, embora não associado, o adquirente anuiu com os serviços e a cobrança das taxas - Compromisso de compra e venda que contém cláusula expressa na qual o adquirente do lote se compromete a participar do rateio das despesas do empreendimento fechado, além de declarar-se expressamente associado Circunstância peculiar no caso concreto Réus citados por edital Inexistência de prova acerca da imissão dos réus na posse do bem, ou mesmo período de ocupação do imóvel Ônus que cabia à ré Ação improcedente Recurso improvido (Apelação 0008611-25.2010.8.26.0152 - Relator(a): Francisco Loureiro - Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 08/09/2015).

AÇÃO DE COBRANÇA Taxa de associação instituída por associação de moradores responsável pela conservação de "loteamento fechado" ou "condomínio de fato" Sentença de procedência Insurgência do réu Ilegitimidade passiva afastada Cobrança não pode recair sobre morador que não anuiu com a instituição do encargo Direito fundamental à liberdade de associação se sobrepõe ao princípio da vedação ao enriquecimento ilícito Tese

firmada pelo rito repetitivo previsto no artigo 543-C do Código de Processo Civil Ausência de prova da associação do réu à associação autora Sentença reformada Inversão dos ônus da sucumbência Recurso provido. Dá-se provimento ao recurso (Apelação 1003588-81.2014.8.26.0236 - Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone - Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 28/09/2015).

Portanto, para que seja possível a cobrança de tais valores, há de estar expressamente prevista, no compromisso de compra e venda, tal possibilidade, ou, ao menos, deve contar com a anuência ou atual e efetiva associação do morador ou proprietário do bem, o que não ocorreu na hipótese.

Assim, diante da não demonstração da associação do réu, imperioso a reforma da decisão combatida.

Diante do resultado deste recurso, inverte os ônus da sucumbência estipulados pela sentença.

E, com a prerrogativa conferida pelo art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor da causa atualizado, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente **prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de interposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, ficam as partes desde já intimadas a se manifestarem no próprio recurso a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/2011 do Órgão

especial deste E. Tribunal, entendendo-se o silêncio como concordância.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **dou provimento** ao recurso.

ÁLVARO PASSOS

Relator

DIVULGAÇÃO ANVIFALCON