



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000045065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003349-62.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes REGINA FILOMENA SORGE BOUDHORS, MARCELO ROMANO SORGE, MARCIO ROMANO SORGE e MAIRA REJANE SORGE, é apelado ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO PARQUE FRONDOSO.

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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUI CASCALDI (Presidente sem voto), JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO E LUIZ ANTONIO DE GODOY.

São Paulo, 30 de janeiro de 2020.

AUGUSTO REZENDE

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003349-62.2019.8.26.0152
Requerente: Regina Filomena Sorge Boudhors
Requerido: Associação Amigos do Parque Frondoso
Comarca: Cotia
Juiz de primeiro grau: Carlos Alexandre Aiba Aguemí
Voto nº 9990

Loteamento. Associação de moradores. Taxa associativa. Ausência de filiação. Inexigibilidade de contribuição. Garantia da liberdade de associação. Precedente do STJ em regime de recursos repetitivos. Lei nº 13.465/2017 que não modificou, por si só, a natureza associativa da entidade. Necessidade de deliberação expressa dos titulares dos lotes a respeito. Declaração de inexistência de relação jurídica. Recurso provido.

A r. sentença de fls. 132/135, cujo relatório é adotado, julgou improcedente pedido de declaração de inexistência de relação jurídica formulado em face de associação de moradores, condenando a autora a arcar com custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa.

Apela a autora, argumentando, em síntese, que a cobrança da taxa associativa fere a liberdade de associação garantida pela Constituição Federal, certo que jamais se filiou à entidade ré. Defende que a edição da Lei nº 13.465/2017 não altera essa conclusão, haja vista que a aquisição do lote, por seus genitores, ocorreu muito antes.

Recurso tempestivo, contrarrazoado e com preparo recolhido.

É o relatório.

Respeitado o convencimento do juízo de primeiro grau,

tenho que o inconformismo procede.

Em anterior ação de cobrança promovida pela ora requerida em face dos antecessores dos aqui autores, atuais titulares do lote, o entendimento que prevaleceu na Superior Instância, reformando-se acórdão desta Corte, foi no sentido de que não é possível exigir de quem não seja associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria (fls. 30/39).

Pela documentação existente nos autos, vê-se que não é caso de se reconhecer a relação jurídica, já que o débito é acusado apenas pela associação de moradores do loteamento, deliberado o rateio somente mediante assembleia.

O registro do estatuto por si só não confere à entidade legitimidade para realizar a cobrança das despesas rateadas contra aqueles que não se enquadram como associados.

Aplica-se o entendimento firmado pelo Colendo STJ em julgamento de recurso repetitivo, vazado nos seguintes termos: *"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"; ressaltado ser "(...) defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio do 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 (...)"* (REsp. 1439163/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 11/03/2015, DJe 22/05/2015; REsp. 1280871/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 11/03/2015, DJe 22/05/2015 - **destaquei**).

Nesta Câmara assim tem se decidido: Apelação Cível 1025176-54.2016.8.26.0114, Rel. Rui Cascardi, j. 19.10.2018; Apelação nº 1006275-82.2014.8.26.0510, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 08.05.2018; Apelação nº 100302890.2016.8.26.0650, Rel. Francisco Loureiro, j. 20.04.2018; Apelação nº 0060118-08.2011.8.26.0114, Rel.

Christine Santini, j. 26.03.2018, entre outros precedentes.

Em matéria constitucional, o Colendo Supremo Tribunal Federal ainda não se pronunciou a respeito, apenas reconhecida a repercussão geral no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP (tema 492), sem determinar a suspensão dos efeitos do julgamento no Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, não havendo qualquer prova do vínculo associativo ou da anuência dos autores às regras da associação, é de se reconhecer a falta de relação jurídica entre as partes.

Por outro lado, como já se decidiu na Corte, “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” (Apelação Cível n, 0015324-41.2010.8.26.0176, 3ª Câmara Reservada de Direito Privado, Rel. Viviani Nicolau, j. 24/04/2019).

A conversão do loteamento fechado em ente condominial depende de expressa deliberação dos titulares dos lotes a respeito (Apelação Cível 0001528-97.2009.8.26.0505; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 3ª Vara; Data do Julgamento: 05/11/2019), fato de que não se tem notícia nestes autos.

Envolvendo hipótese semelhante ao caso em testilha, assim também já se pronunciou esta Câmara: “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” (Apelação Cível 1004555-14.2019.8.26.0152; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2019).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar procedente a ação e declarar inexistente entre os autores e a ré



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Associação Amigos do Parque Frondoso relação jurídica em que fundada eventual exigência de taxa associativa.

Ficam invertidos os ônus sucumbenciais.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator