



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000632075**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0006015-35.2011.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO TERRAS DE SAN MARCO, é apelado C.S.S. (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COSTA NETTO (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA LOPES.

São Paulo, 22 de agosto de 2017.

**Edson Luiz de Queiroz**  
**RELATOR**

Assinatura Eletrônica

Voto nº 19490

Apelação nº 0006015-35.2011.8.26.0281

Comarca: Itatiba

Apelante: Associação dos Proprietarios do Loteamento Terras de San Marco

Apelado: C.S.S.

Juiz (a): Cristiane Amor Espin

*Apelação. Ação de cobrança. Taxa de associação de moradores. Sentença de improcedência.*

1. *Alegação de "error in judicando". Não ocorrência. Correta aplicação do Direito ao caso concreto.*

2. *Mérito. Cobrança. Taxa de associação. Prevalência do princípio estatuído no artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal: "Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado".*

*A pretensão da autora equivale à associação compulsória, fato que é vedado pela Constituição Federal. Não há exceção a essa regra. Nem mesmo invocação de cláusula inserida em aquisição de imóvel.*

*Aplicação do artigo 543-C, Código de Processo Civil: "As taxas de manutenção criadas por associação de*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram".*

*Proprietário do lote que não é obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou e não se associou.*

*3. Honorários recursais. Aplicação da regra do artigo 85, §11, CPC/2015. Verba honorária majorada para 20% do valor da causa. Apelo não provido.*

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de cobrança movida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO TERRAS DE SAN MARCO em face de C.S.S. visando o recebimento de importância relativa a taxa de contribuição mensal de cota-parte das despesas comuns de conservação, manutenção e serviço de ronda prestados em loteamento.

A ação foi julgada improcedente, com condenação da autora ao reembolso de custas, despesas processuais e pagamento

2

de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (fls. 448/452).

Irresignada a autora alega *error in judicando* da sentença. No mais, discorre acerca do objetivo da associação dos moradores, razão pela qual, pugna pelo recebimento de quantias inadimplidas pelo réu. Nesse sentido, invoca aplicabilidade de cláusula contratual por adquirente de lotes na condição de associado nato. Faz comentários acerca de notória incapacidade do poder público municipal, de prover serviços públicos. E, por fim, defende ponto de vista para reforma da sentença com inversão da sucumbência.

O recurso foi devidamente processado, com apresentação de contrarrazões contendo pedido de manutenção da r. sentença (fls. 479/497).

É o relatório do essencial.

### **ERROR IN JUDICANDO**

Preliminarmente não há que se falar em "*error in judicando*". Não há caracterização de erro de julgamento. Não houve interpretação equivocada da legislação ou aplicação de lei incabível. Ademais, houve correta adequação dos fatos à norma abstrata. Não se constata no decisório qualquer vício de natureza substancial, seja porque



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bem valoradas as questões de fato trazidas na inicial, seja porque bem aplicado o direito ao caso concreto, interpretada corretamente que foi a norma abstrata.

### APLICAÇÃO DA LEI PROCESSUAL NO TEMPO.

Anote-se que o julgamento é feito com base nas disposições do Código de Processo Civil de **1973**, tendo em vista que foi em sua vigência que a decisão foi proferida e o recurso foi interposto. Aplica-se o princípio "*tempus regit actum*", corolário do sistema de isolamento dos atos processuais.

### FATOS

Cuida-se de ação de cobrança efetuada pela autora sob alegação de prevalência da cláusula IV (sub-cláusulas IV1 e IV2) do instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda que coloca o réu na condição de "sócio nato" adquirente de lote e devedor da importância de R\$7.094,95 decorrente do rateio de despesas de loteamento.

Determinado esclarecimento técnico acerca da prova técnica emprestada, as partes deixaram transcorrer *in albis* o prazo

3

para manifestação (fl. 443), consignando referido laudo que o loteamento Terras de San Marco é parcialmente murado (fl. 439).

A ação foi julgada improcedente.

Recorre a autora insistindo na viabilidade da cobrança de despesas de manutenção, rateada entre os moradores (associados natos).

### COBRANÇA TAXA DE ASSOCIAÇÃO.

A questão central da presente lide refere-se ao direito de livre associação. Prescreve o artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, que:

*Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.*

A pretensão da autora equivale à associação compulsória, fato que é vedado pela Constituição Federal. Não há exceção a essa regra. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores se não os solicitou e não se associou. Com efeito, tal qualidade depende de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manifestação expressa, **não servindo invocar cláusula constante de documento de aquisição de imóvel para justificação da cobrança.** Também é preservado o direito daquele que, associado, se desliga da associação.

Tal cobrança é incabível, vez que não se trata de condomínio fechado (vide laudo – fl. 439), mas de mera associação de moradores, com filiação facultativa.

A questão encontra-se pacificada na jurisprudência.  
[RE 432106/RJ - RIO DE JANEIRO, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, Julgamento: 20/09/2011, Órgão Julgador: Primeira Turma, Publicação 04-11-2011; AgRg no REsp nº 1.190.901 - SP (2010/0072680-0) - Rel. Min.. Vasco Della Giustina - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS - DJU. 10.5.2011; REsp 444931/SP (200200678712) 508217 j. 12/08/2003 - Terceira Turma Rel. Min.Ari Pargendler - DJ 610.2003 pg: 00269 RJ ADCOAS v.: 00052 p: 00068].

A questão já foi objeto de recurso especial, julgado sob o rito dos recursos repetitivos (REsp nº 1439163 / SP):

*Preliminarmente, a Seção, por maioria, decidiu manter a afetação como recurso repetitivo, vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Raul Araújo. Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Marco Buzzi divergindo do Sr. Ministro Relator e dando provimento ao recurso especial, a*

4

*Seção, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Marco Buzzi, vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foi definida a seguinte tese: "**As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram**" (sem negrito no original).*

Não há que se falar em enriquecimento sem causa por parte do réu, pois se aplica a regra geral no sentido de que ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado.

Finalmente, também não há que se falar em aplicação ao caso presente, das disposições contidas nos artigos 1.331 a 1.358, do Código Civil, pois referidas normas são específicos do condomínio edilício regularmente constituído (artigo 1.332, *caput*, Código Civil). O autor não se constitui em condomínio edilício e também não houve sua constituição regular, configurando verdadeiro condomínio atípico.

Ademais, como bem consignado na r. sentença que,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*o particular que assume para si melhorias que deveria exigir dos verdadeiros obrigados, não pode impor àqueles que não aderem voluntariamente à associação o pagamento de valores de rateio".*

Portanto, fica mantida a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

**HONORÁRIOS RECURSAIS.**

Finalmente, com a vigência do atual CPC, em caso de não provimento do recurso, a parte apelante/vencida terá majorado os honorários de sucumbência, sob a modalidade de honorários recursais.

Assim, estabelece-se nesse momento que a parte autora deve arcar com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que ficarão superiores ao montante que foi fixado em primeira instância, aplicando-se ao caso, a regra do artigo 85, §11, CPC/2015:

*§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.*

Assim, a verba honorária fica majorada para 20% do

5

valor atualizado da causa.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "*o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida*".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento à apelação



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interposta pela autora.

**EDSON LUIZ DE QUEIROZ**

Relator

*(documento assinado digitalmente)*