



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000912871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1023684-69.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL CHÁCARAS VALE DO RIO COTIA, são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SILVÉRIO DA SILVA (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de novembro de 2018.

Salles Rossi

Relator

Assinatura Eletrônica



Voto nº: 39.736

Apelação Cível nº: 1023684-69.2016

Comarca: São Paulo (F. Central) - 3ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 102368469/2016

Apte.: Associação Residencial Chácaras Vale do Rio Cotia

Apdos.: [REDACTED] e outra

VOTO DO RELATOR

EMENTA CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIADO - AÇÃO DE COBRANÇA Im procedência 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 Réus que, além de haver adquirido a propriedade dos lotes anos após a constituição da associação autora, chegaram a adimplir diversas mensalidades Despesas regularmente aprovadas em assembleia e demonstradas à sociedade nos autos (beneficiando todos os proprietários do loteamento referido) Obrigação do comprador expressamente declarada em contrato padrão da construtora Precedentes - Sentença reformada Recurso provido.

Cuida-se de Apelação interposta contra r. sentença proferida em autos de Ação de Cobrança, julgada improcedente, condenando a autora no pagamento das custas processuais e verba honorária, fixada em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Inconformada, apela a autora (fls. 220/228), sustentando a necessidade de reforma da r. sentença recorrida, sob o argumento de que, além da revelia dos réus, a cobrança é devida, já que prevista no contrato padrão de compra e venda. Se tal não bastasse, os apelados contribuíram com as despesas por considerável período, cuidando-se, ademais, de obrigação *propter rem*.

Prossegue a recorrente dizendo que a prestação dos serviços



é visível e beneficia a todos, sendo impossível chegar até a área sem passar pelas portarias, todas dotadas de vigilância, sendo devida a cobrança. Citou jurisprudência. Aguarda o provimento recursal, julgando-se a ação procedente.

Contrarrazões às fls. 234 e seguintes.

Inicialmente os autos foram distribuídos ao Exmo. Desembargador SILVÉRIO DA SILVA, com posterior redistribuição a esta relatoria, em cumprimento à Portaria de Designação nº 16/2018 da E. Presidência da Seção de Direito Privado.

É o relatório.

Recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do artigo 1.012, *caput*, do Novo CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do artigo 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso comporta provimento.

Respeitado o entendimento da d. Magistrada de primeiro grau e não obstante tenha o C. STJ, apreciando a matéria, firmado entendimento para efeitos do art. 543-C do CPC então vigente - atual art. 1.036, *caput* (Tema 882), no sentido de que referidas taxas desobrigam os não associados, a questão aqui possui contornos diversos.

Os réus e aqui apelados adquiriram a propriedade do lote descrito na inicial anos após a constituição da associação apelante. Adimpliram diversas mensalidades, cumprindo anotar que o contrato padrão de compra e venda já previa a obrigatoriedade do comprador/adquirente contribuir com as despesas para manutenção do loteamento.

Nesse sentido, julgado da 7ª Câmara, extraído dos autos da Apelação n. 4002492-77.2013, que teve como Relator o Desembargador LUIZ ANTONIO COSTA e que aqui bem se enquadra, conforme segue:

“Cobrança Taxa de associação Apesar de alegar não ter sido imitada na posse dos imóveis que comprara, a Ré não provou sua alegação Adesão a associação indica fruição potencial de seus serviços Pagamento de algumas taxas contradiz pretensão de deixar de pagá-las Ação resolutória da compra dos lotes terá efeito apenas depois do trânsito em julgado Recurso da Ré improvido Recurso da Autora provido.”

Ainda acerca da recente posição do C. STJ para os fins do já citado art. 543-C, do CPC então vigente (que aqui, não se aplica, diante da peculiaridade do caso concreto), cumpre transcrever as considerações tecidas no voto da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, no âmbito do Res n. 1280871 e que aqui, possuem inteiro enquadramento, diante da incontroversa prestação dos serviços pela associação:

“Penso que o fundamento de enriquecimento ilícito, constante no art. 884 do Código Civil, não está abrangido na tese proposta. O que não podem as associações é cobrar uma taxa que foi fixada unilateralmente pelos participantes e exigir que não associados a paguem. Diversamente, a taxa de condomínio propriamente dito, legalmente instituído, obriga a todos os condôminos e deve ser fixada de acordo com as regras regulamentares e legais pertinentes, especialmente o quórum de deliberação. A associação não pode impor taxas, sob qualquer nome ou título, para pagamento pelos não associados.

Mas nada obsta, mesmo que aprovada essa tese repetitiva, que uma determinada associação ajuíze ação contra um determinado morador de condomínio, loteamento, bairro, e alegue: faço serviço de limpeza, tenho uma guarita para segurança, entrego a correspondência na casa de todos. Nesta ação, ele seria cobrado não do valor de taxa estipulada pela associação, mas apenas

daquilo que o beneficia e na medida do benefício. A causa de pedir não seria a mera inadimplência de uma taxa imposta unilateralmente pela associação, não se sabendo se na medida do benefício proporcionado ao morador réu...”.

Entendo que a hipótese versada também se amolda a esse entendimento.

Aliás, como Relator, em casos assemelhados a este posto a julgamento, tenho me posicionado de forma diversa e os fundamentos são emprestados de Acórdãos Relatados pelo Eminentíssimo Desembargador GRAVA BRAZIL e que aqui merecem destaque, partindo da ementa que abaixo transcrevo:

“Associação de moradores Ação de cobrança de taxas de manutenção Procedência em parte _ Inconformismo do réu _ Não acolhimento Discussão que abrange diversos fundamentos constitucionais

Princípio da socialidade, de função da propriedade, vista sob o aspecto coletivo, estímulo ao associativismo e diretrizes da ordem econômica e social que confrontam com a garantia de liberdade de associação Julgador que não pode estar alheio à realidade social (art. 5º, da LINDB) Benefícios auferidos pelos moradores e pela comunidade ao entorno que não podem ser olvidados Apelante que adquiriu imóvel ciente de todo contexto fático envolvido e contribuiu com a associação por longo período _ Boa-fé e igualdade Interesse coletivo que deve prevalecer sobre o individual _

Sentença mantida _ Recurso desprovido (Apelação n. 0000054-27.2012.8.26.0654).”

Extraem-se do sobredito aresto as seguintes bem lançadas considerações que em tudo se amoldam ao caso em exame, ao dizer que:

“Logo de início, salienta-se que, conforme dispõe o art. 3º, I, da CF, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, constitui objetivo fundamental da República.

O incentivo à solidariedade entre os cidadãos, assim, deve

ser tido como ponto basilar, não devendo o Judiciário se coadunar com práticas egoísticas, que visem, exclusivamente, o benefício próprio, em detrimento ao da comunidade, na contramão, inclusive, dos princípios da boa-fé e da igualdade, ambos, também, com assento constitucional, o primeiro, de forma implícita e, o segundo, no caput do art. 5º.

A interligação e aparente confronto entre os princípios invocados, aliás, foi trazida de forma louvável pelo douto Procurador-Geral da República Rodrigo Janot Monteiro de Barros, em parecer apresentado no RE n. 695.911, onde o tema em questão aguarda análise, sob a ótica do art. 543B, do CPC/73, em trecho que comporta transcrição:

'O direito fundamental à liberdade associativa, num contexto de pluralismo e intersubjetividade, pressupõe à autonomia individual e à autodeterminação da pessoa, a qual está livre para se associar, ou não, e estando associada, de participar da vontade coletiva formada a partir das decisões colegiadas e da gestão do condomínio, podendo votar e ser votada, no caso de pretender integrar a administração correspondente. O princípio da socialidade estabelece, no entanto, 'que não há direitos individuais absolutos, cuja fruição seja realizada sem limites, mas antes os direitos devem ser exercidos em benefício da pessoa com vista à convivência social.'

(...) Os direitos ora sob exame, embora aparentemente em conflito, regulam, na verdade, searas paralelas do direito, uma vez que não são excludentes ou condicionantes um do outro. A obrigatoriedade do rateio das despesas decorre do dever de proibidade a todos imposta, não constituindo consequência do vínculo associativo.

Como se pode notar, o exercício da liberdade de associação é independente das obrigações decorrentes das limitações do direito de propriedade, cujo uso é condicionado ao interesse coletivo e à proibição de locupletamento ilícito. Não há, no caso, qualquer colisão entre interesses ou direitos que justifiquem a aplicação da técnica de ponderação.

Se de um lado há o interesse comum dos moradores de implementarem infraestrutura e serviços que venham a beneficiar a todos, embora não se configure um condomínio nos termos estritos da lei e não seja ninguém obrigado a se associar, de outro, não é razoável que prevaleça o interesse particular daquele que se recusa a partilhar das despesas, se locupletando do esforço alheio (GRIFOS NÃO ORIGINAIS).'

Ainda a respeito, vale ressaltar que os fins almejados pela política de desenvolvimento urbano, de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem-estar de seus habitantes, previstos pelo art. 182, caput, da CF, não podem passar despercebidos e, em que pese, idealmente, deverem ser garantidos pelo Poder Público de forma exclusiva, sabe-se que o contexto atual é muito diferente, de maneira que o Julgador, no exercício de sua função de melhor aplicar o direito ao caso concreto, não pode estar alheio a essa realidade social.

(...)

Afinal, indiscutível que a não permissão da cobrança das taxas de manutenção de moradores, com respaldo unicamente no princípio da liberdade de associação, acabam por funcionar como um desestímulo a esse tipo de associativismo e, na linha do raciocínio supra, ferindo os interesses da coletividade em prestígio aos de ordem individual.

(...)

Afinal, a livre opção do proprietário em se inserir no contexto da associação já constituída e em pleno exercício, seja ao adquirir imóvel ciente de todo o contexto fático envolvido, seja ao reconhecer sua representatividade, participando de suas deliberações e/ou rateio por certo período, não pode passar despercebida, à luz de todos os princípios constitucionais citados.

Ora, ao anuir com a atuação coletiva em prol da melhoria

do loteamento, o proprietário dá suporte à consolidação do cenário jurídico sui generis, que impescinde da participação de todos para se sustentar.

Permitir sua exclusão, com base na liberdade de associação, significa prestigiar o interesse individual em detrimento à coletividade e a seus deveres na condição de cidadão, com o que não se pode corroborar...”.

Não é demais acrescentar que a associação recorrente encontra-se regularmente constituída há anos, com estatuto devidamente aprovado e registrado. As despesas encontram comprovação e aprovação assemblear, consoante robusta prova documental encartada com a exordial.

Devida, pois, a cobrança aqui discutida, devendo a ação ser julgada procedente para o fim de condenar os réus ao pagamento das despesas reclamadas na inicial, acrescidas de correção monetária e juros moratórios, desde os respectivos vencimentos, incluindo multa de 2%, além daquelas que se vencerem no curso da lide, bem como as custas processuais e verba honorária, fixada em 15% sobre o montante que vier a ser apurado como o total da condenação.

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator