



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000621700

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005829-47.2018.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes EDSON BORGES BARCELLOS, GIOVANNA BORGES BARCELLOS, ENZO BORGES BARCELLOS e BRENO BORGES BARCELLOS, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS (Presidente), ALVARO PASSOS E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 6 de agosto de 2019.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 33533

Apelação Cível nº 1005829-47.2018.8.26.0152

Comarca: 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia

Apelantes/réus: EDSON BORGES BARCELLOS E OUTROS

Apelada/autora: ASSOC. DOS ADQ. DE UNID. NO EMP. SÃO PAULO II

Juiz: Seung Chul Kim

Preliminares – Inépcia da inicial – Inocorrência – Causa de pedir da ação que se funda em pretensão de recebimento de valores em razão de prestação de serviços – Pedido que não se divorciou dos fatos narrados e dos fundamentos da peça inaugural – Cobrança de valores – Serviços prestados por administradora de loteamento – Legitimidade e interesse processual caracterizados – Preliminares afastadas.

Apelação Cível – Cobrança – Associação de moradores – Débitos decorrentes de serviços prestados – Impossibilidade – Pretensão de condenação dos apelantes ao pagamento de valores relativos a despesas referentes ao lote do qual são proprietários – Impossibilidade – Apelantes que manifestaram inequivocamente sua intenção de se desassociar da apelada – 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 a exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento – 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 provido.

Sucumbência – Inversão do ônus – Fixação de honorários nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Cuida-se de ação de cobrança movida por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Associação Dos Adquirentes de Unidades no Empreendimento São Paulo II em face de Edson Borges Barcellos, Bruno Borges Barcellos, Giovana Borges Barcellos e Enzo Borges Barcellos julgada procedente pela r. sentença de fls. 628/631, cujo relatório se adota.

Os réus opuseram embargos de declaração a fls. 635/638, que foram rejeitados pela r. sentença de fl. 702.

Inconformados, apelam os réus a fls. 704/745. Em apertada síntese, alegam, preliminarmente, a inépcia da inicial, falta dos pressupostos processuais de legitimação para agir e interesse de agir. No tocante ao mérito, afirmam que não é cabível a cobrança de taxa a morador que não tenha anuído à associação, importando a adoção de entendimento firmado pelo e. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo. Alegam a inaplicabilidade da Lei nº. 13.465/2017 ao caso concreto, porquanto a autora não tem natureza de condomínio edilício e inexistem partes ideais ou registro imobiliário. Entendem que o artigo 1.358-A do Código Civil, acrescentado pela referida lei, não pode ser adequado ao caso dos autos.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 821/930).

É o relatório.

Presentes os requisitos foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 – De início, cumpre afastar a matéria preliminar alegada.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ainda que entendam os réus, ora apelantes, que o estatuto da associação apelada prevê indenização por serviços prestados e não fala em cobrança, tem-se que a causa de pedir da ação se funda em pretensão de recebimento de valores em razão da prestação de serviços, com vistas a se evitar suposto enriquecimento ilícito de moradores que deles se beneficiam.

Logo, não se divorciando o pedido dos fatos narrados e dos fundamentos da peça inaugural, não há que se falar em inépcia da inicial.

Por outro lado, justamente por se tratar de cobrança de valores referentes a serviços prestados pela associação apelada, restam caracterizados, em tese, os pressupostos processuais da legitimidade e interesse de agir.

2 – No tocante ao mérito, o recurso está em vias de ser provido.

Versam os autos sobre pretensão de cobrança de débitos decorrentes de serviços prestados pela administradora de loteamento apelante, em referência à unidade 26 E, 79/26, J/26 Masc situada à rua Mascarenhas Homem, identificado na inicial (fl. 03).

Insurgem-se os apelantes contra a r. sentença que julgou procedente a ação, sob o fundamento de que *“(...) em que pese não pertencerem mais ao quadro de associados, considerando que continuam residindo no loteamento e, portanto, usufruindo dos serviços prestados pela associação, devem participar do rateio das despesas. E usufruindo dos serviços prestados pela autora, devem junto com os demais moradores ratear as despesas, sob pena de se beneficiar deles sem nenhuma contribuição”* (fl. 630).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Respeitado o entendimento do digno magistrado sentenciante, o recurso está em vias de acolhimento, importando a reforma da r. sentença.

Com efeito, no caso em tela, a associação apelada pleiteou a condenação dos moradores apelantes ao pagamento de valores relativos a despesas referentes aos lotes dos quais são proprietários.

Todavia, restou provado ou incontroverso que os apelantes manifestaram inequivocamente sua intenção de se desassociar da associação apelada em 31/03/2016 (fls. 283/284).

Isto considerado, não havendo mais a expressa concordância dos apelantes quanto ao pagamento das taxas cobradas, a mera constituição de associação de moradores, por si só, não pode ser tida por capaz de imputar tal obrigação àqueles, na medida em que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem.

Não se mostra suficiente, pois, a fundamentação da cobrança pretendida pela associação apelada unicamente na alegação de que os apelantes se beneficiam de serviços prestados pela associação de moradores constituída no loteamento, o que caracterizaria enriquecimento ilícito destes.

Neste aspecto, em que pesem as alegações lançadas pela associação apelada, inaplicáveis ao caso as disposições relativas a condomínio, porquanto a controvérsia dos autos não se refere a exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento, mostrando-se imprescindível a prova de associação dos apelantes para justificar a cobrança dos valores

pretendidos.

Rendendo-se ao entendimento agora pacificado pelo C. STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.280.871/SP, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC (recursos repetitivos), esta Relatoria alterou seu posicionamento a respeito da possibilidade de a associação de moradores cobrar taxas de não associados.

No julgamento do recurso repetitivo acima referido, o C. STJ fixou a tese de que *“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”*.

Isso porque, sendo inevitável o confronto entre o direito à liberdade associativa (art. 5º, XX, da Constituição Federal) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil), bem como considerando-se, no caso, a inexistência de fato gerador da obrigação civil, tem-se que a aceitação tácita aos serviços prestados pela associação ou a preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa não podem prevalecer, sob pena de total esvaziamento da norma constitucional que garante a liberdade de associação.

Anote-se, nesse sentido, o entendimento desta colenda 2ª Câmara de Direito Privado:

Preliminares –

Cerceamento de defesa – Inocorrência – Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide – Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação – Devido processo legal observado na íntegra –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Indeferimento de diligências consideradas impertinentes e inúteis – Juiz que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbindo do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 370, pár. ún. do CPC) – Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional – Preliminar afastada. Apelação Cível – Cobrança – Débitos decorrentes de serviços prestados por administradora de loteamento – Taxa de contribuição associativa – Adequação a entendimento consolidado no STJ – Impossibilidade de cobrança de taxa de não associado ou de quem a ela não anuiu – Requerida não concordou em pagar as taxas do loteamento – Obrigação que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem – Precedentes – Sentença mantida – Recurso da autora improvido. Recurso adesivo – Revelia reconhecida pela sentença – Ausência de intimação – Inocorrência – Certidão noticiando o cumprimento do mandado em 07.05.2015 – Eventuais falhas constantes da elaboração da certidão de mandado cumprido, pelo sistema SAJ, que consistem em meras irregularidades – Processo que tramita em meio físico – Validade dos atos lançados em folhas de papel, forma na qual atingem sua finalidade – Descabimento de contagem de prazo para a apresentação de contestação a partir da data de encaminhamento do processo à redistribuição – Revelia

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caracterizada – Recurso adesivo da ré improvido. Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do NCPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC (Apelação 0021374-96.2005.8.26.0002; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2017; Data de Registro: 21/09/2017).

DECLARATÓRIA – Loteamento fechado – Prestação de serviços, de caráter indivisível, aos moradores ou proprietários de imóveis localizados na área de atuação de associação de moradores – Cobrança de contribuições associativas e demais taxas de manutenção do lote daquele que não é associado ou não anui expressamente com o pagamento de tais valores – Inadmissibilidade – Autor que mostra a sua intenção, de forma extrajudicial e com o posterior ajuizamento desta ação, de não mais permanecer associado – Entendimento adotado pelo E. STJ, julgando recursos repetitivos (543-C CPC) – Pedido de declaração de inexistência de relação jurídica em relação a terceiros que não pode ser objeto do pleito – Inversão do ônus de sucumbência – Recurso parcialmente provido (Apelação 0004229-15.2013.8.26.0659; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/03/2017; Data de Registro: 15/03/2017).

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – Loteamento – Não incidência da Lei nº 4.591/64 – Inexigibilidade dos débitos referentes a cobrança de rateio de despesas por serviços prestados, obras e benfeitorias implantadas - Impossibilidade de Associação, sob o argumento de enriquecimento sem causa, cobrar de proprietário de imóvel não edificado, sua cota parte referente a serviços prestados e benfeitorias introduzidas, na área de sua atuação – Ninguém pode ser considerado associado somente pelo fato de ser proprietário, compromissário comprador ou cessionário de direitos de domínio útil de lote, o que viola o dispositivo constitucional de liberdade de associação – Submissão do proprietário apenas à lei – Liberdade de associação – Interesse recursal do proprietário registral ao reconhecimento da improcedência da ação e não somente à ilegitimidade "ad causam" - Recurso provido (Apelação 0000849-21.2013.8.26.0097; Relator (a): Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/09/2017; Data de Registro: 13/09/2017).

Nem se alegue, outrossim, que a cobrança se justifica à luz dos artigos 36-A da Lei nº. 6.766/79, e 1.358-A, do Código



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Civil, ambos acrescentados recentemente pela Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, tendo em vista que a constituição da associação apelada e a aquisição do imóvel pelos apelantes ocorreram muito antes da edição da referida lei.

Ademais, importa ressaltar que a supramencionada alteração legislativa não implicou, de maneira alguma, modificação do entendimento segundo o qual a contribuição associativa constitui contraprestação de natureza pessoal ligada à associação civil em razão da administração do loteamento, estando direcionada aos titulares das associações responsáveis por tal atividade, motivo pelo qual os não associados não podem ser obrigados ao pagamento, na forma do entendimento uniformizado.

Nesse contexto, é o caso de dar provimento ao presente recurso, afastando-se sua pretensão de cobrança, em obediência ao aludido entendimento de Tribunal Superior.

3 – Em vista do provimento do recurso, arcará a apelada com o pagamento das despesas processuais e dos honorários do patrono dos apelantes, ora fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

4 – Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator