



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017233-56.2018.8.26.0068**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Exclusão de associado**
 Requerente: **Noratha Participações Ltda.**
 Requerido: **Area Associação Residencial e Empresarial Alphaville**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Maria Alves de Aguiar Júnior**

VISTOS.

I – Do Relatório

NORATHA PARTICIPAÇÕES LTDA propôs ação declaratória de inexistência de relação jurídica com pedido de tutela de urgência em face de **AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE**, alegando, em síntese, ter sido a ré constituída como “Associação Civil” sem fins lucrativos, de natureza privada, tendo por finalidade limpeza de área e manutenção de jardins e taludes, além de promover o convívio social e subsidiar atividades culturais para os associados, recebendo para isso preço ajustado em contrato. Em 18/11/2008, adquiriu o domínio útil por aforamento da União, do Lote 13, da Quadra C, localizado em Alphaville (matrícula nº. 10.832), sendo considerado, nos termos do contrato, associado. Entretanto, não compactua com o contrato, feito anteriormente à aquisição do imóvel, de maneira unilateral, ferindo sua livre manifestação de vontade. Pretende, portanto, desassociar-se, com o intuito de desobrigar-se da contribuição mensal, por considerar o serviço prestado dispensável. Alega ter tentado tal feito por via extrajudicial, não logrando êxito. Aduz que o contrato não prevê a forma de exclusão de associado, em desacordo ao Código Civil vigente, devendo ser considerado nulo. Pediu a suspensão imediata das cobranças e a declaração de inexistência de relação jurídica. Batendo pela procedência, juntou documentos (fls. 21/71).

A tutela de urgência foi indeferida (fl. 72).

Regularmente citada, a ré apresentou contestação, alegando, em resumo, ser uma sociedade civil de natureza privada, constituída em 1980, sem finalidade econômica e sem fins lucrativos, e, portanto, tendo receita dependente do pagamento efetuado pelos sócios, para manutenção dos serviços prestados. Afirmou ser condição para aquisição do imóvel a observância



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do regulamento imposto ao empreendimento Alphaville, obrigando todos os imóveis contidos nele, constando expressamente na escritura de aquisição da antecessora imediata, tendo a autora ciência prévia do regulamento e as restrições impostas. Aduziu que no ato da compra se contrata a sociedade de forma voluntária para os serviços a que ela se destina, tendo tal feito caráter irrevogável, vinculando também, as demais obrigações advindas da Assembleia Geral, estando a cobrança da taxa, respaldada. Rebateu a afirmação da autora, no que tange a nulidade por inexistência de forma de exclusão de associado, alegando ser possível a exclusão, mediante demissão da qualidade de titular e transmissão do domínio útil a terceiro. Reclamou que os benefícios e a consequente valorização do imóvel implicarão em proveitos da associação sem a devida contraprestação. Afirmou também ter firmado convênio com a Prefeitura Municipal de Barueri, assumindo a obrigação de fiscalizar, o “Alphaville Centro Industrial e Empresarial”, valendo-se das normas restritivas específicas para assegurar o razoável uso da propriedade, em seu respectivo setor de competência. Pugnando pela improcedência, juntou documentos (fls. 107/1115).

Réplica (fls. 1118/1131).

Instadas (fl. 1150), a autora requereu o julgamento antecipado do feito (fls. 1152/1154) e a ré protestou pela produção de prova pericial (fls. 1155/1159).

Os autos vieram-me conclusos, em auxílio.

É o relato do necessário.

II.- Da Fundamentação

Como destinatário da prova, julgo serem desnecessárias outras provas além das já produzidas, sendo a questão, embora de fato e de direito, adequadamente provada pelos documentos juntados pelas partes, pelo que promovo o julgamento antecipado da lide, fundamentado no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil.

Indo ao *punctum saliens da controvérsia*, que não é novo, mas, mesmo assim, causa *frisson* na doutrina e jurisprudência, venho entendendo a respeito do tema que os condomínios instituídos sobre a propriedade horizontal são os **condomínios de casas**, em que uma determinada área, de propriedade privada, é fracionada e vendida a terceiros, com urbanização *intra muros*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Instituídos em propriedades privadas, possibilitam cercamento e fechamento, inclusive com colocação de cancelas para disciplinar e inclusive impedir entrada e saída de pessoas. As obrigações advindas de tal regime são ditas *propter rem*, atreladas, pois, à coisa em si e não ao seu proprietário ou possuidor, é dizer, vincula-se ao cumprimento da obrigação aquele que adquirir a coisa, desde sua aquisição, independentemente de ajuste prévio com os demais condôminos.

Figura nova no ordenamento pátrio, inspirada no Direito Estrangeiro e trazida em razão da crescente necessidade de segurança, não conta com legislação específica, mas não pode ser desamparada pelo Direito, que deve ter os olhos atentos à evolução social (até porque a finalidade precípua do Direito é a solução dos conflitos gerados pela vida em sociedade).

Os **loteamentos**, por outro lado, não são figuras novas e têm legislação específica: a Lei n.º 6.766/79. E ao contrário do que os leigos acreditam, não encerram os loteamentos propriedade privada como um todo, mas sim empreendimento para que determinada área (até então separada do centro urbano por deficiência de infra-estrutura), mediante o preenchimento de requisitos legais, seja desmembrada em lotes para venda a terceiros. Mas um dos requisitos exigidos pela lei para que o loteamento seja aprovado é a previsão de **vias públicas**, de **áreas verdes** e de **áreas de uso comum do povo**, tudo para que exista a completa integração da área loteada ao centro urbano do Município em que se situa (arts. 7.º e 9.º da Lei n.º 6766/79).

Todavia, a Lei 6.766/79 nada dispôs a respeito do “fechamento” (cercas, muros e cancelas) do loteamento, podendo-se concluir que o legislador à época sequer imaginara que viveríamos a escalada da insegurança das últimas décadas.

Se o art. 22, da lei de regência determina que *desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo*, nada impede que o Município, a quem compete constitucionalmente “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*” (CF, art. 30, inc. VIII), por lei ou decreto, autorizar o fechamento do loteamento, com restrição de uso dos bens públicos aos seus proprietários através da concessão de uso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
4ª VARA CÍVEL
RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como alerta SCAVONE, nem se diga que a mercê do art. 99, I, do Código Civil, tais bens seriam de uso comum do povo, já que *“o que se determina essa característica é a destinação do bem e não simplesmente o fato de tratar-se de praça ou rua”* (in *Direito Imobiliário*, Ed. Forense, 8ª edição, p. 114).

Trata-se de singela *afetação* da destinação do bem público, tão comum ao Direito Administrativo, visto que, como ensina CRETELLA JUNIOR *“...precisa a Administração utilizar bens, quer de sua propriedade, quer da propriedade dos particulares. Afetar é destinar, consagrar, carismar, batizar determinados bens, que se acham fora do mundo jurídico, ou no mundo jurídico, mas com outra destinação e traços, para que, devidamente aparelhados, entrem no mundo do Direito Administrativo”* (op. cit. p.114-115).

Como se sabe, o Decreto-Lei, no regime constitucional anterior, tinha forma e força de lei ordinária (atual), pelo que não há que se falar a respeito da inexistência de lei prevendo a afetação e concessão pela Pública Administração de tais espaços públicos às associações sem fins lucrativos formadas pelos proprietários da área concedida (Dec-Lei 271/67), em que pese rematada crítica se faça para o uso de tal expediente normativo em um Estado onde há muito impera a *“divisão vigiada de poderes”*, na expressão de PAULO DOURADO DE GUSMÃO, em *Introdução ao Estudo do Direito*, 12ª ed., p. 154).

A vantagem ao Poder Público é de se livrar da manutenção desses bens, sendo certo que a promoção da segurança pública, garantida constitucionalmente ao cidadão também é forte motivo à aceitação dessa formatação de uso e ocupação do solo urbano.

Como não poderia deixar de ser, o Direito, visando a pacificação social, amolda-se para disciplinar tais figuras pela técnica da analogia, servindo-se do arcabouço jurídico já existente para os condomínios horizontais.

Trago à colação, ainda, aresto emanado do E. Tribunal Bandeirante, da pena do eminente Desembargador GRAVA BRASIL (Ap. nº 1007562-54.2016.8.26.0011, de 21 de junho de 2017) permitindo, sob à ótica constitucional, a cobrança das taxas associativas em virtude do incremento que o desenvolvimento dos objetos estatutários das associações representam, direta e indiretamente, a todos os moradores de loteamentos fechados, dando enfoque à necessidade de ponderação dos valores constitucionais em jogo. Ouçamo-lo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“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, deveriam ser garantidos pelo Poder Público de forma exclusiva, sabe-se que a realidade 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. Não por outro motivo, a interpretação do direito se sujeita à regra de ouro prevista na LINDB, segundo a qual "Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se destina e às exigências do bem comum" (art. 5º), regra que, a rigor, traduz para o ordenamento ordinário a preocupação do legislador com os direitos sociais, genericamente trazidos no art. 6º, caput, da CF. Ora, a precariedade da prestação do serviço público em diversas regiões é tema notório. No que tange à segurança, por exemplo, sabe-se que, mormente em grandes Estados, como São Paulo, em muito se teme pela criminalidade e violência, o que torna indiscutível a valorização patrimonial e benefícios auferidos pelos proprietários com o sistema de segurança implantado pelas associações de moradores, com portaria, monitoramento do ingresso de pessoas, ronda motorizada etc. Tem-se notícia, ainda, de associações de moradores responsáveis pela implantação de sistemas de água e esgoto, para a própria viabilização do loteamento, com a criação de vias ou, ao menos, a manutenção e embelezamento dessas, entre diversas outras atribuições. Sob essa ótica, não parece excessivo afirmar que tal forma de associativismo acaba por beneficiar, não apenas os moradores do loteamento, mas, também, toda a comunidade em seu entorno e, aliás, até mesmo, o Poder Público, já que se incentiva o crescimento de áreas urbanas e, com isso, colabora com maiores encargos tributários. Com esse foco, inclusive, outro princípio constitucional salta aos olhos: a função social da propriedade, que, à evidência, não pode ser vista apenas como um aspecto individual, mas, também e principalmente, sob a ótica coletiva. Tal conclusão, frise-se, é extraída pela mera leitura sistemática da CF, já que o conceito é trazido no art. 5º, como direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fundamental (inciso XXIII), mas, também, elencado como princípio da ordem econômica, no art.170, III, e acaba por reforçar, ainda, mais que as decisões proferidas, em ações como a presente, devem estar, necessariamente, alinhadas aos ditames da justiça social. Afinal, indiscutível que a não permissão da cobrança das taxas de manutenção de moradores, com respaldo unicamente no princípio da liberdade de associação, acaba por funcionar como um desestímulo a esse tipo de associativismo e, na linha do raciocínio trazido acima, ferindo os interesses da coletividade em prestígio aos individuais. Imperioso se atentar a todo o contexto envolvido, portanto, mormente por ser, cada vez mais claro, que o cidadão moderno não se contenta mais em atuar como mero ser passivo frente ao Estado, procurando ser reconhecido como ser capaz de buscar e construir melhores condições. Por derradeiro, ainda na ótica da ordem econômica, consigna-se que o art.174, § 2º, da CF, preceitua que, atento a seu papel de agente normativo e regulador, o Estado deve apoiar e estimular as formas de associativismo. Por tudo isso, a conclusão manifestada pelo C. STJ, de que "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou que a ela não anuíram", por si só, não é suficiente para afastar toda e qualquer cobrança de taxas de manutenção, de forma indiscriminada".

A legalidade dessa opção ficou um tanto mais clara com a promulgação da **Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017**, que, dentre outras inovações, tais como o “direito real de laje”, “condomínio de lotes” e “urbano simples”, previu também a figura do que chamou de “loteamento de acesso controlado”.

Como nos lembra TARTUCCE: “O Direito nasce dos fatos, diziam os romanos (“ex facto oritur ius”). A realidade fática é que impulsiona o Direito. E, para lembrar o jurista francês George Ripert, “quando o Direito ignora a realidade, a realidade se vinga, ignorando o Direito”. Verdadeira incorporação da legalidade de tais figuras, a lei de que se cuida adicionou o §8º, ao art. 2º da Lei 6.766/79, respaldando a dinâmica dos antigos loteamentos fechados (impropriamente chamados de “condomínios fechados”), assim entendidos aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias ou congêneres), restringem o *acesso* de terceiros ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

loteamento, dependente de simples ato administrativo.

Na espécie, os autores adquiriram o domínio útil do imóvel localizado no loteamento denominado ou “empreendimento” Alphaville Centro Industrial e Empresarial – AREA -, em 18 de novembro de 2008, como atesta o R12, da matrícula n.º 10.832, do CRI de Barueri (fls. 54). A Associação foi instituída anteriormente à aquisição da propriedade, em 12 de Novembro de 1980 (fls. 110), cujo Estatuto foi elaborado na mesma data (fls. 110/125). Adequando-se ao atual Código Civil, elaboraram um novo estatuto em 17 de Dezembro de 2003.

A autora reputa seja possível sua desvinculação, reconhecendo, com o próprio pleito, que ao adquirir o lote, comprometeu-se com o vínculo associativo, deles inegavelmente conhecido por ocasião da aquisição do bem.

É certo que ninguém é obrigado a associar-se ou manter-se associado, mas pretender, como base em tal postulado, utilizar-se ou manter a utilização de serviços para os quais não contribuem com a cota parte correspondente, traduz, no mínimo, uma despudorada tentativa da autora de subverter a lógica jurídica, mediante uma interpretação completamente desvinculada do sistema legal no qual está inserida a limitação constitucional, principalmente levando em conta que tal situação de fato agrega maior valor econômico ao imóvel, como narrado acima.

Assim, o argumento de que tal obrigação fere o princípio constitucional da liberdade de associação não merece ser acolhido, pois o não pagamento implica enriquecimento ilícito de alguns moradores em detrimento dos demais que arcam com a totalidade das despesas comuns, sendo certo que, diante de dois conceitos legais em conflito, deve o interprete se valer do princípio da razoabilidade para então verificar qual deve prevalecer.

No caso concreto tem-se que o princípio que veda o enriquecimento ilícito deve se sobrepor, uma vez que os autores, embora não se conformem com a condição de associado que lhes é imposta pelo estatuto da sociedade, beneficiam-se dos serviços oferecidos pela associação exatamente pela valorização do seu imóvel.

Mas não podem, simplesmente, pretender o desligamento da sociedade, deixando de pagar pelos benefícios recebidos, por conta de seus posicionamentos pessoais, transferindo aos demais associados o ônus da sua quota parte.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Desta forma, sendo a cobrança destinada a cobrir as despesas relativas à administração, benfeitorias, serviços, obras, etc., realizadas em prol de todos, deve ser rateada entre os titulares das unidades, associados ou não, eis que, em tese, estes se beneficiam de tais serviços, inclusive com a valorização de seus imóveis, não podendo, portanto, recusar ao seu pagamento total.

Aliás, era de esperar que o loteamento fosse gerido por uma entidade particular, a qual, para prestar serviços, necessitaria de recursos dos proprietários. Caso discordassem dessa realidade, bastaria à autora não ter se tornado dona do terreno onde erigiu benfeitoria.

Assim, conclui-se que todos os argumentos lançados pelos autores para desligar-se da associação, não se justificam.

Por fim, inaplicável o entendimento do Colendo STJ de que *“as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”*, posto que, no caso, **ao adquirir lote no referido loteamento, a autora, no item X, da escritura pública de venda e compra, foi cientificada das restrições voluntárias impostas ao imóvel objeto do negócio (fls. 196), concernentes ao Regulamento imposto ao empreendimento gerido pela ré, obrigatório a todos os imóveis e que, tal como declarado na ocasião da lavratura da escritura pela compradora, dele tomou ciência, vez que na sua íntegra achava-se transcrito no contrato padrão do empreendimento.**

Nem se diga que também não era do seu conhecimento a existência da taxa associativa ou da própria associação – já não fosse a lembrança acima – haja vista o quanto declarado no item “8” da escritura, visto às fls. 199.

Por sua vez, os itens “9.1”, “9.2”, “9.3”, “10.1”, “10.3”, “10.6” e “10.8” da escritura pública lavrada aos 25 de Maio de 1991, perante o Tabelionato de Notas da Comarca de Barueri, regulamentando as aludidas restrições acima revisitadas, preveem, que:

“9.1 - A aprovação das plantas e a fiscalização de obediência às normas deste Regulamento é efetuada por uma Associação Civil denominada SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, especialmente constituída para este fim.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

9.2 - Dessa Associação Civil são associados natos todos os titulares de domínio útil dos imóveis localizados em – ALPHAVILLE - Centro Industrial e Empresarial, ou de direitos sobre esses imóveis e é dirigida por uma Diretoria que se incumbe de fazer respeitar os Regulamentos específicos de cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos associados. Nesta associação os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 2.000 m² de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000 m² de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto.

9.3 - Os Estatutos da Associação foram aprovados por Assembleia Geral de Constituição realizada em 12.11.1980, e estão registrados no Registro de Títulos e Documentos de Barueri sob nº 637, pág. 419, do Livro A nº 1, das Pessoa Jurídicas, em 29.12.1980.

10.1 - O comprador contrata, neste ato, a - **SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL** - para os serviços de : a) limpeza da área; b) conservação e manutenção dos taludes gramados; c) conservação e manutenção dos jardins; d) vigilância.

10.3 - O comprador se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha alienar ou prometer alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas no referido instrumento, sob pena de , não o fazendo, responder pelo pagamento do valor mencionado no item 10.2.

10.6 - As responsabilidades assumidas pelo comprador no referido contrato somente poderão ser sub-rogadas a terceiros, quando houver, concomitantemente a alienação do imóvel.

10.8 - Os serviços contratados com a **SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL** o são em caráter irrevogável, não podendo qualquer das partes pretender sua rescisão a qualquer tempo”.(grifei)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como muito bem ponderado pelo Des. JOÃO CARLOS SALETTI, nos autos da Apelação n. 0028008-02.2008.8.26.0068, a obrigação da autora, por conseguinte **tem natureza contratual** (além da vedação ao enriquecimento sem causa), cuja vontade foi manifestada com a lavratura da escritura aquisitiva e adesão a seus termos, o que lhe impõe não só submeter-se às deliberações assembleares da Sociedade, sendo, ademais, irrelevante a falta de opção do desligamento pretendido ou a escolha das despesas a pagar, porque da obrigação contratualmente assumida pela autora ela **somente pode se livrar com a alienação do imóvel a terceiro**, ao qual transmitirão a mesma obrigação, dada a literalidade da norma inserida na escritura e que vincula todos os adquirentes de imóveis no local.

Para que não paire dúvida, a situação dos autos não se submete ao decidido pelo C. Tribunal Superior, no recurso especial repetitivo 1.280.871/SP, referente ao Tema 882, assim ementado:

“Recurso Especial Representativo da Controvérsia Art. 543-C do CPC Associação de moradores Condomínio de Fato Cobrança de taxa de manutenção de não associado ou que a ela não anuiu Impossibilidade.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”.

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança”.

Isto porque, como é bem de ver, a autora está contratualmente vinculada à sociedade, por força de obrigação que assumiu no ato de compra do lote.

Em hipótese em tudo assemelhada à dos autos, o C. Superior Tribunal de Justiça entendeu inaplicável à hipótese referido Tema 882:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. FONTE NA LEI E EM CONTRATO. INSTITUIÇÃO DO ENCARGO. ATO. ADESÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Na origem, trata-se de ação de cobrança proposta por sociedade empresária administradora de loteamento, contratada pelos proprietários/loteadores para a prestação de determinados serviços discriminados na avença, contra moradores dos lotes.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Para tanto, fundamentou-se principalmente nos seguintes pontos: (i) inviabilidade de cerceamento da liberdade de associação e (ii) impossibilidade da criação de obrigação que não tenha fonte na lei ou em contrato.

3. A situação fática dos autos é totalmente distinta daquela decidida nos autos do repetitivo porque (i) a autora não é associação de moradores, mas sim, sociedade empresária limitada prestadora de serviços de administração de loteamento e (ii) a causa de pedir está fundada no descumprimento de obrigação contratual existente entre as partes, e não em estatutos de associação civil ou no princípio constitucional da vedação do enriquecimento sem causa.

4. Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos.

5. Tendo constado nas escrituras públicas de compra e venda dos lotes adquiridos pelos réus a ressalva de que os terrenos estariam sujeitos às condições restritivas impostas pelos loteadores por época do registro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
4ª VARA CÍVEL
 RUA DES. CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP - CEP 06400-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

loteamento, não há falar em falta de anuência.

Há, ao contrário, adesão inequívoca ao ato que instituiu o encargo.

6. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido. (REsp 1.422.859/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 26/11/2015)”.
 TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 26/11/2015)”.

Assim, firme em tais razões de decidir e tendo escoado todas as teses aqui defendidas pelas partes, promovo a resposta estatal, pondo fim à lide.

III.- Dispositivo

Diante do exposto e, considerando no mais que dos autos consta, com fundamento do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido, condenando o autor nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados 12% do valor atualizado da causa, considerando os parâmetros instituídos pelo art. 85, do Código de Processo Civil.

P. I. C.

Barueri, 24 de setembro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**