



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital n°: **1004706-79.2024.8.26.0127**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral**

Requerente: **----- e outros**

Requerido: **-----**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

----- propuseram ação pelo rito comum em face da ASSOCIAÇÃO -----, sustentando, em síntese, que são proprietários dos imóveis localizados no loteamento "----- em Carapicuíba; em 29 de abril de 2005 foi constituída a Associação -----; teoricamente e conforme estatuto social caberia à ré diversas atribuições, contudo ao longo dos autos foram descumpridas, o que ensejou pela desfiliação de diversos moradores, provocando diversas ações de cobrança propostas pela ré; mais tarde, a ré proposta ação de interpelação judicial em face de todos os moradores do loteamento (processo n° 1013365-14.2023.8.26.0127 em trâmite na 1ª Vara Cível local visando a averbação da notificação extrajudicial junto ao CRI local e dar conhecimento da existência da associação a fim de enquadrar-se numa das hipóteses do Tema 492 do STF e viabilizar a aplicação da Lei 13.465/77 e constituir os moradores em mora obrigando-os ao pagamento das contribuições

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 1

associativas; ressaltaram que a associação não presta qualquer serviço ou benfeitoria de interesse dos moradores. Assim pleiteara a declaração de inexigibilidade de quaisquer valores decorrentes de mensalidades ou quaisquer contribuições à associação ré, reconhecendo a desobrigação dos autores nãoassociados ao pagamento das parcelas vencidas ou vincendas de contribuições e condenar na obrigação de não fazer consistente em impedir qualquer averbação ou registro na matrícula dos imóveis dos autores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O feito foi julgado extinto excluindo ----- e ----- do pólo ativo da demanda e incluindo ----- e ----- (fls. 455/456).

A ré apresentou contestação impugnando a gratuidade da justiça e sustentando preliminarmente o descabimento do litisconsórcio ativo, pois os litisconsortes adquiriram seus imóveis em momentos diferentes, alguns após a vigência da Lei nº 13.346/17 e se desassociaram em datas diversas; a necessidade de suspensão do feito em relação a -----, pois a ação de cobrança proposta (processo nº 1012925-18.2023.8.26.0127 na 3ª Vara Cível local foi julgada procedente referente aos débitos posteriores a abril de 2023 com base na Lei nº 13.465/2017 e Tema 492 do STF; as coautoras ----- são herdeiras de -----, falecido em 2019 e as coautoras não constam como proprietárias do imóvel, tampouco há averbação sobre o falecimento de ----- . No mérito sustentou que a ré não possui fins lucrativos e visa o controle de acesso nas portarias com segurança vinte e quatro horas, manutenção de ruas asfaltadas, arborizadas e se presta a outras benfeitorias; o loteamento está regulamentado pelo Decreto nº 5.129/2021 que o classifica como bolsão residencial e conforme matrícula do loteamento foram impostas restrições convencionais e todos os proprietários que venham a ser investidos a qualquer título na posse dos lotes aderiram a tais restrições; conforme Decreto Municipal nº 5.129/2021 a Municipalidade não apenas constituiu o bolsão residencial como também designou a associação ré como

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 2

responsável pela administração, atribuindo a ela o controle de acesso e segundo referido ato normativo foram atribuídos aos moradores a responsabilidade pelo custeio dos serviços necessários à implantação e manutenção do loteamento; a obrigatoriedade do pagamento das despesas oriundas da prestação de serviços pela associação não decorre do vínculo associativo e sim da contraprestação e reembolso pelas despesas comprovadamente efetuadas e usufruídas de forma indivisível por todos os proprietários, em outras palavras, a falta de adesão expressa não afeta, exclui ou mitiga a obrigação de pagar pelas despesas de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

serviços, dos quais todos os proprietários são beneficiários. Assim, pleiteou a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta pronto julgamento, pois a questão é exclusivamente de direito e não há provas a serem produzidas.

Trata-se de ação declaratória da inexigibilidade de débitos associativos por terem se desassociado da associação ré.

De início afasto os argumentos sobre a impossibilidade do litisconsórcio facultativo, pois a causa de pedir versa exclusivamente sobre o direito dos autores em não pagarem as despesas associativas por não integrarem o quadro de associados.

Ainda, afasto os argumentos sobre a ilegitimidade "ad causam" de --- -- pois não comprovada a existência de inventário em andamento dos bens do falecido -----, portanto, as herdeiras deverão figurar no pólo ativo da demanda.

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 3

No mérito, a pretensão inicial é procedente, porém, em parte.

Pois bem, prevalece a regra do inciso XX do art. 5º da Constituição Federal que determina: "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado."

Esse é o posicionamento do Colendo Supremo Tribunal Federal:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"ASSOCIAÇÃO DE MORADORES MENSALIDADE AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei n. 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal" (RE n. 432.106, Rel. Min. Marco Aurélio, j. 20/09/2011).

Ainda, o C. Supremo Tribunal Federal ao julgar o Recurso Extraordinário 695911/SP referente à repercussão geral do Tema 492, fixou a tese de que "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465 /17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis"

Dito isso, até o advento da Lei n.º 13.465 /2017 o proprietário não associado ou que pediu o seu desligamento da Associação de Moradores não pode ser obrigado ao pagamento das taxas desta entidade civil, ainda que sejam

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 4

direcionadas à manutenção e conservação das áreas de uso comum do loteamento - A liberdade de associação representa um dos princípios basilares do ordenamento jurídico, a CF/88, em seu art. 5º , XX , assegura que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado"

Dessa forma, o entendimento do C. STF no tema 492 acerca das inovações trazidas pela Lei 13.465/2017 em nada afeta o direito do associado desligar-se da associação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL Ação de Cobrança - Associação de Moradores - Loteamento Fechado - Sentença de procedência - Insurgência da ré Acolhimento - Taxas associativas - Colisão entre os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da liberdade de associação - Juízo de ponderação realizado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado através da sistemática dos recursos repetitivos (Tema 882) - Prevalência do direito constitucional de livre associação - Art. 5º, XX da Constituição Federal - Cobrança que é indevida quando o proprietário não aderiu formal e expressamente à associação Entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766/79 e 1.358-A no Código Civil, que em nada infirma essa conclusão Novo regramento que nada dispôs acerca da garantia de liberdade de associação, limitando-se a autorizar a cotização de despesas no âmbito de loteamentos fechados geridos por entidades sem fins lucrativos Impossibilidade de que uma lei, ainda que mais recente, se sobreponha ao que estabelece a Constituição Federal acerca da liberdade de associação Precedentes desta Câmara Entendimento desta relatoria, ainda, no sentido de que o precedente vinculante do c. Superior Tribunal de Justiça somente pode ser alterado ou suprimido por deliberação daquela mesma Corte Tribunal Superior que, mesmo depois da edição da Lei nº 13.645/17, continuou prestigiando a liberdade de associação, nos termos do Tema vinculante nº 882, em detrimento do enriquecimento semcausa Lei nova que, portanto, não se sobrepõe automaticamente ao precedente vinculante Ré que, incontroversamente, não aderiu aos quadros da autora, o que inviabiliza a cobrança das taxas associativas objeto dos autos Eventual pagamento, no passado, de mensalidades, que não importa adesão, nem mesmo tácita Sentença reformada, com julgamento de improcedência do pedido inicial RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível/Associação

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 5

1002297-09.2019.8.26.0127 - Relator(a): Rodolfo Pellizari -
 Comarca: Carapicuíba - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado
 - Data do julgamento: 28/10/2020).

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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 edilício, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
 ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

associação Submissão do proprietário apenas à lei Liberdade de associação Não há nestes autos qualquer elemento que indique qualquer forma de adesão, sequer tácita A Lei n. 13.465/17 não transforma em condomínio de lotes os loteamentos de acesso controlado hoje existentes, e deflui do parágrafo único do art. 36-A da Lei n. 6.766/79 que a sujeição patrimonial dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, às atividades desenvolvidas pelas associações como a autora, está condicionada à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, e não simplesmente pela inovação legislativa. Igualmente não se chega à conclusão de obrigatoriedade de contribuição pelo disposto no art. 1.358- A, § 2º, do Código Civil, instituído pela Lei n. 13.465/17 ("Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística") - Improcedência da ação Recurso provido" (Apelação Cível/Condomínio 100902792.2018.8.26.0152 - Relator(a): Alcides Leopoldo - Comarca: Cotia - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 21/01/2020).

Portanto, possível a retirada dos coautores dos quadros da associação, e para tanto não existe qualquer impedimento, alias, conforme dito anteriormente, a pretensão dos proprietários está assegurada pelo disposto no art. 5º, XX da CF e também pelo art. 1.029 do Código Civil.

Ademais, por se tratar de associação sem prazo determinado, há possibilidade do exercício de retirada do associado a qualquer tempo e de forma potestativa, independentemente do motivo, seja em virtude da falta de prestação

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 6

dos serviços ou benfeitoria ou pelo desinteresse em manter-se associado, eis que ninguém é obrigado a permanecer indefinidamente associado.

Por outro lado, a partir da efetiva desfiliação, ou seja, da notificação extrajudicial efetivamente recebida pela associação sobre o intuito dos associados em se desvincularem é que se tornam inexigíveis eventuais taxas cobradas e caso não tenha ocorrido a ciência extrajudicial, o termo "a quo" será a partir da citação.

Não é demais frisar que eventuais valores ainda executados em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba - SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ação de cobrança devem ser quitados, pois não atingem a demanda aqui tratada, notadamente aquelas abarcadas pela coisa julgada.

Ante ao exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão formulada por ---- para declarar os autores desassociados e conseqüentemente declarar a inexigibilidade de eventuais taxas associativas pendentes a partir da efetiva notificação extrajudicial, ou da citação, o que ocorrer primeiro e condeno a ré na obrigação de não fazer consistente em não averbar nas matrículas dos imóveis pertencentes aos coautores a existência da associação para fins de cobrança das despesas associativas em face dos proprietários aqui demandantes.

Diante da sucumbência recíproca, condeno os autores em 35% e as ré em 65% das custas, das despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa que arbitro ao patrono dos autores por equidade em R\$ 5.000,00 e ao patrono da ré em R\$ 2.000,00.

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 7

Publique-se e intime-se.

Carapicuíba, 10 de janeiro de 2025.

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

1004706-79.2024.8.26.0127 - lauda 8