



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007155-19.2025.8.26.0048**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Cobrança**
 Requerente: **Associação de Melhoramentos Atibaia Park I**
 Requerido: **Wilherson Russani e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I

devidamente representada nos autos da ação de cobrança que move contra **WILHERSON RUSSANI e KELLY LAUBE FERREIRA RUSSANI** alegou em síntese que os requeridos são possuidores do lote 27 da quadra E do loteamento, e tornaram-se inadimplentes das contribuições associativas, somando a dívida de R\$41.420,17, atinente ao rateio das despesas comuns.

Determinada a citação da parte contrária (fl. 40/42).

Sobreveio contestação (fl. 51/71), na qual afirma que o negócio jurídico de aquisição do imóvel foi distratado em 19/08/2016, tendo os requeridos sido incluídos na classe III de credores na recuperação judicial do Grupo PDG, havendo, portanto, inexistência de qualquer vínculo jurídico-real com o imóvel desde então. Alegam ilegitimidade passiva. Afirmam terem notificado a autora entre 08/09/2017 e 28/11/2022, mas não cessaram as cobranças. Requerem a concessão da gratuidade. Aduzem a inépcia da inicial, pela ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. Impugnam o valor da causa. Subsidiariamente, entende haver excesso no cálculo, com multa superior a 2%, juros e correção não previstos em assembleia. Entendem haver cobrança sem fato gerador, em abuso de direito, tendo sido emitidos boletos sem lastro. Asseveram haver compartilhamento de dados com a administradora e escritório de cobrança, de modo indevido, considerando a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007

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

proteção dada pela LGPD. Segundo dizem, a ação seria temerária, abalando moralmente os requeridos, pretendendo fixação de multa por má-fé, e responsabilização por ato atentatório à dignidade da justiça.

Réplica (fl. 141/148).

Instadas as partes a especificarem provas (fl. 295/296), tendo os requeridos se manifestado, sem pretenderem a produção de provas (fl. 300/311), embora tenham juntado documentos (fl. 312/319), e a autora pretendeu a expedição de ofícios, depoimento pessoal dos requeridos e oitiva de testemunhas (fl. 320/322).

Oportunizada a manifestação acerca dos documentos juntados (fl. 323), os requeridos os impugnaram (fl. 327).

É o breve relatório.

Fundamento e DECIDO.

Cuida-se de ação de cobrança de custo de manutenção de loteamento administrado por associação de moradores.

Segundo consta da inicial, os requeridos são possuidores do lote 27 da quadra E do loteamento, e tornaram-se inadimplentes das contribuições de rateio e manutenção da área comum, tendo se associado em 30/11/2008 (fls. 18/19).

Juntou-se, no entanto, a matrícula n. 95.199 do Cartório de Registro de Imóveis (fl. 20/24), constando o bem em titularidade de Maxinvest Desenvolvimento Imobiliário S.A.

E deixou a autora de colacionar o instrumento particular de compra e venda ou outros elementos que denotassem a posse dos requeridos sobre o bem, sendo certo que residem em outro endereço (fl. 124).

De fato, os requeridos haviam firmado instrumento particular com a proprietária tabular, mas o contrato foi rescindido em 19/08/2016 (fl. 86/91, 134/135).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007

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

Os requeridos comunicaram a desassociação à autora desde 09/2017 (e-mail – fl. 81), reiterando nos e-mails seguintes que, desde 19/08/2016, sequer seriam possuidores (fl. 82), realizado o distrato com a compromissária vendedora.

Conforme a planilha de cálculo juntada com a inicial, a autora imputa aos requeridos débitos vencidos desde 08/2021 (fl. 25), quando há muito não eram sequer possuidores do imóvel.

Assim, há de se considerar o pedido de desassociação de loteamento administrado por associação de moradores e inexigibilidade das cobranças de contribuições mensais pretendidas.

Esclareça-se que em se tratando de associação de moradores, e não loteamento fechado, a cobrança de rateio de despesas entre os possuidores não se trata de obrigação *propter rem*, mas de natureza pessoal. Isso porque não se trata de condomínio instituído mediante convenção devidamente registrada.

Consoante lição de Silvio Rodrigues *“obrigação propter rem é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação, que por conseguinte, não deriva de manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade que se libera da obrigação se renunciar o direito”* (Direito Civil – Parte Geral das Obrigações, v. 2, ed. atual, 2002, Saraiva: São Paulo).

Observe-se que para a existência de condomínio, além da copropriedade são necessárias a aprovação da convenção que o institui, tornando-a obrigatória para seus titulares e deve ser registrada no cartório de Registro de Imóveis, a fim de ser oponível contra terceiros (art. 1.333 do CC).

Distingue-se, portanto, do loteamento, que é bem conceituado pela Lei nº 6.766, a qual, em seu artigo 2º, §1º anota:

“Art. 2º, §1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007

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

lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”

A tentativa de equiparar as taxas de associados às taxas condominiais (regida pela Lei 4.591/64 e arts. 1.314 e seg. do CC) não prospera, visto que a natureza da obrigação é diversa, ou seja, pessoal e de direito real, respectivamente.

Nesse sentido, de acordo com a Lei nº 6.766/79, o proprietário de lote não é coproprietário das áreas comuns e das vias internas. Elas são de titularidade do Município, autorizado apenas o fechamento por meio de uma modalidade de contrato administrativo denominado “cessão de uso exclusivo do solo”, sem transferência do domínio.

Assim, a obrigação em contribuir com as despesas associativas não deriva da propriedade, na proporção de suas frações ideais, mas de rateio dos custos em comum, sob a vedação de enriquecimento sem causa, fundando-se o presente título em obrigação de natureza pessoal.

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PENHORA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. 1. Natureza de direito pessoal das taxas de manutenção cobradas por associação de moradores, não se equiparando às taxas de condomínio. 2. Possibilidade de o devedor se opor à penhora com base na alegação de impenhorabilidade do bem de família. Precedente específico desta Corte. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (EDcl no REsp 1493923).

Neste diapasão, ainda que haja a transmissão mediante



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007

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

escritura pública ou instrumento de cessão do proprietário anterior para os requeridos, há de se recordar que os cessionários são possuidores de direitos e deveres, desde que previamente cientes, para obrigarem-se ou consentirem.

Cessado o consentimento, mediante comunicação formal, não prevalece a obrigação. Reza o artigo 5º, XX da CF que *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”*.

Há tese firmada pelo Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça a respeito:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”.

Entendeu o Supremo Tribunal de Federal no RE 432.106-RJ:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES MENSALIDADE AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 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.

Consta ainda, decisão do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do **Tema 492** de Repercussão Geral, como acima mencionado, ser inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção e conservação de associado, tornando possível a cotização somente mediante condições lá previstas, que cessam com o pedido de desassociação.

Ante todo o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido.

Arcará a autora com as custas, despesas processuais e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

2ª VARA CÍVEL

**RUA DOUTOR JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP
12945-007**

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

honorários advocatícios, fixados em 10% do valor dado à causa.

P.I

Atibaia, 5 de fevereiro de 2026.

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