

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1005584-26.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Despesas Condominiais
Requerente:	Associação de Proprietários Moradores Parque O Espraiado
Requerido:	Julio Cesar Pereira e outros

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS MORADORES PARQUE O ESPRAIADO pediu a condenação de **EMÍLIA APARECIDA FORMENTON** ao pagamento da importância de R\$ 6.830,36, correspondente às contribuições para manutenção da associação vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

Após a constatação do falecimento da ré, admitiu-se a sua substituição pelos sucessores legais.

Os réus foram citados e somente Sandra Isabel Pereira e Júlio César Pereira apresentaram contestação, alegando dificuldades financeiras para adimplir o débito cobrado nesta ação e oferecendo duas motocicletas para pagamento da dívida.

Manifestou-se autora, discordando da proposta de pagamento apresentada pelos réus e insistindo nos termos iniciais.

A autora juntou alguns documentos com o fim de demonstrar a adesão da falecida à associação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, haja vista a desnecessidade de produção de outras provas e a discordância da autora quanto à proposta de pagamento oferecida pelos contestantes.

No julgamento proferido pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.439.163 – SP, em demanda submetida à sistemática de recursos repetitivos, foi fixada a seguinte orientação: *"as taxas de manutenção criadas por associações de*

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Portanto, a contrario sensu, respondem por tais contribuições somente os moradores que se associaram ou a ela anuíram.

No caso *sub judice*, está comprovado nos autos que a falecida Emília Aparecida Formenton associou-se à administração da associação, obrigando-se a participar do custeio das despesas de manutenção, conforme consignado no documento de fls. 162/163 (parágrafo quarto).

Não se exigiria, é claro, a participação dela na própria ata de constituição da associação, pois a titulação dominial de imóveis se altera constantemente, pelo que inexigível alteração estatutária a todo momento. Bastaria – e basta – a adesão clara à entidade, como de fato houve.

Enfim, embora não se cuide de loteamento instituído como condomínio típico, nos termos do artigo 80 da Lei nº 4.591 de 16.12.64, em que a obrigação de pagar contribuição a título de conservação constaria das matrículas dos lotes, o custeio da associação prestadora de serviços comuns incumbe a todos que dela se beneficiam e se associaram.

Tal qual, aliás, já decidiu o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 432.106/RJ, asseverando claramente que "as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais" e, em relação à tese jurídica aplicável ao caso concreto, no que pertine à cobrança de "taxas condominiais" por condomínio de fato, consignou que tal obrigação ou se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiológica contida no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.

Contudo, tratando-se de obrigação de natureza pessoal, não se transmite automaticamente aos sucessores legais, a condenação deve abranger somente as contribuições vencidas até a data do falecimento de Emília Formenton (26.09.2016 – fl. 147), momento em que se deu o término do vínculo associativo entre as partes.

Do valor total da dívida apresentado pela autora (fl. 06) serão excluídas as custas e honorários, pois tais verbas são fixadas na sentença.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno os réus a pagarem para a autora a importância de R\$ 5.571,13, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo de fl. 06, bem como as contribuições que se venceram até 26 de setembro de 2016, com os encargos decorrentes da mora, quais sejam, correção monetária, juros de mora e multa, observando-se o limite do quinhão hereditário recebido por cada qual, conforme disposto no art. 1.997 do Código Civil.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 15% do valor da condenação.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa** com relação aos contestantes, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro a eles o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 14 de junho de 2017.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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