

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

SENTENÇA

Processo nº:	1020206-47.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Sumário - Condomínio
Requerente:	Associação dos Moradores do Parque Fehr
Requerido:	Elisangela Martins Costa

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR pediu a condenação de ELISANGELA MARTINS COSTA ao pagamento da importância de R\$ 5.381,64, corresponde às contribuições para manutenção da associação vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

A ré foi citada e, após restar infrutífera a tentativa conciliatória, não contestou o pedido.

A autora requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiro os fatos alegados na petição inicial, notadamente a existência de condomínio de fato e a utilização pela ré dos serviços colocados à sua disposição pela autora. Com efeito, presume-se que a ré desfrutou dos serviços típicos dessa entidade, razão pela qual não pode se furtar à contraprestação pecuniária, sob pena de enriquecimento indevido.

Ademais, não se desconhece o julgamento proferido pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.439.163 – SP, na forma prevista no artigo 543-C do CPC, segundo o qual: *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os associados ou que a elas não anuíram"*.

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

No entanto, longe de haver imposição unilateral à ré de participação no custeio das despesas, fato é que ela associou-se à administração da associação, fato consignado no documento de fls. 33, o qual não foi impugnado. Portanto, o fato gerador de sua obrigação foi a adesão estatutária.

Não se exigiria, é claro, a participação da ré 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 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.

E tendo o Superior Tribunal de Justiça resolvido no REsp. 1.439.163-SP, para efeitos do artigo 543 do CPC, que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram", tem-se por óbvio, a "contrario sensu", que pelas mesmas taxas respondem os moradores que associaram-se ou anuíram.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno a ré a pagar para a autora a importância de R\$ 5.381,64, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo de fls. 30/32, bem como as contribuições que se vencerem no curso da ação, com os encargos decorrentes da mora, quais sejam, correção monetária e juros de mora.

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 a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Carlos, 18 de fevereiro de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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