



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005672-30.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**  
 Requerido: **Jose da Conceição de Souza**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR** intentou a presente ação de cobrança de despesas de administração, conservação e limpeza em face de **JOSÉ DA CONCEIÇÃO DE SOUZA**. Alegou que o requerido é possuidor da unidade "Q12 L02" da associação requerente, sendo que deixou de efetuar o pagamento dos encargos gerados pela administração, limpeza e conservação da unidade, desde janeiro de 2012. Requereu a condenação do requerido ao pagamento das taxas vencidas, acrescidas de multa, correção monetária e juros de mora.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/39.

Citado (fl. 50), o requerido apresentou contestação às fls. 51/53. Reconheceu ser possuidor da unidade "Q12 L02". Afirmou que diante das discussões acerca da legalidade das cobranças efetuadas pela associação parou de realizar os pagamentos, no entanto pactuou, no ano de 2016, junto à requerente, o pagamento parcelado da dívida, e vinha cumprindo corretamente com as suas obrigações. Alegou que é pessoa simples e, influenciado pelos vizinhos, deixou de pagar as parcelas do acordo, tendo posteriormente se arrependido e voltado a realizar negociações junto a requerida. Requereu a improcedência da ação e os benefícios da gratuidade processual. Juntou os documentos de fls. 54/59.

Proposta a conciliação (fls. 81 e 84), a mesma resultou infrutífera.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

De inicio, diante dos documentos trazidos aos autos, **concedo ao requerido os benefícios da gratuidade. Anote-se.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Trata-se de ação de cobrança intentada, diante do inadimplemento do requerido, morador de residência localizada dentro da associação autora.

De início, verifico a ocorrência da prescrição de parte das parcelas cobradas no presente feito. Isto porque trata-se aqui de pleito fundamentado no enriquecimento ilícito do requerido, hipótese abarcada pelo prazo prescricional trienal, nos termos do art. 206, IV, do CC.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO. LOTEAMENTO. ADMINISTRAÇÃO POR PESSOA JURÍDICA. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELOS ANTECESSORES. ART. 29, LEI Nº 6.766/79. PAGAMENTO DE VÁRIAS PARCELAS. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA, RECONHECIDA, PORÉM, A PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, IV, CC. (...) 6. Reconhecimento da prescrição dos débitos vencidos até 3 anos antes da propositura da ação, ou seja, até 27/04/2008. Aplicação da regra prevista no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil que é ordem pública e cognoscível ex officio pelo julgador. 7. Apelação da ré não provida, reconhecendo-se, de ofício, a prescrição das prestações vencidas até 27/04/2008 (art. 206, § 3º, IV, CC). (APL 00145154720118260554 SP 6ª Câmara de Direito Privado Publicação 04/04/2013 Julgamento 4 de Abril de 2013 Relator Alexandre Lazzarini)

Importante ressaltar, entretanto, a realização de instrumento particular de confissão de dívida (fls. 32/33), datado de 13/06/2016, que interrompe a prescrição.

Nesse sentido, e considerando que a dívida confessada se refere aos meses de 10/06/2013 a 10/06/2016, a prescrição, que é matéria que pode ser conhecida de ofício, conforme disposto no artigo 332, § 1º, do Novo Código de Processo Civil (Apelação Cível nº 990.10.036655-6, 20ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Desembargador REBELLO PINHO), fica reconhecida quanto aos meses anteriores à 10 de junho de 2013.

Pois bem, o requerido reconhece o inadimplemento se atendo a alegar que influenciado pelos vizinhos, deixou de pagar as mensalidades devidas.

Ainda que desnecessária tal análise, diante do reconhecimento acima elencado, clara a sua obrigação quanto ao pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza do espaço em que se localiza sua residência.

Isso porque, ainda que não se trate de condomínio convencional, certo que o bairro se constituiu em associação de moradores que presta serviços que beneficiam o requerido e ainda



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

se prestam à valorização do imóvel.

Ademais, o requerido, ao efetuar a compra do imóvel, já aderiu automaticamente à associação, se obrigando à contraprestação ora cobrada. Certo que o requerido tinha plena consciência da existência da associação quando comprou o imóvel. Não quisesse arcar com as despesas dela advindas, deveria ter procurado residência fora de bairro com essa característica.

Além do mais, tem o E. Tribunal de Justiça entendido, ser irrelevante o fato de o morador não se associar formalmente à Associação, já que se beneficia das benfeitorias realizadas.

Nesse sentido:

COBRANÇA. IMÓVEL INSERIDO EM LOTEAMENTO FECHADO-SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EFETUADOS POR SOCIEDADE DE PROPRIETÁRIOS - COBRANÇA DE TAXA DE CONTRIBUIÇÃO RELATIVAS À ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM - VALORES APROVADOS EM ASSEMBLÉIA GERAL - CABIMENTO - EXISTÊNCIA DE COMUNHÃO DE INTERESSES - OBRIGAÇÃO TIDA COMO "PROPTER REM", QUE ACOMPANHA O DESTINO DO IMÓVEL - IRRELEVANTE O FATO DE SER ASSOCIADO OU NÃO A ASSOCIAÇÃO QUE REALIZA A MANUTENÇÃO - E MELHORIA DO LOTEAMENTO. ADEMAIS, APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO JURÍDICO QUE ^"VEDA O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO - ART. 884 DO NOVO CÓDIGO CIVIL - ARCABOUÇO PROBATÓRIO DEVIDAMENTE APRECIADO ÍPELO JUÍZO SENTENCIANTE - PRECEDENTES DO TÛSP?E?DO STJ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSOS IMPROVIDOS. (CR 4182104600 sp 5ª Câmara de Direito Privado Publicação 16/02/2009 Julgamento 4 de Fevereiro de 2009 Relator Oscarlino Moeller)

Friso que o réu não impugna, em momento algum, ter se beneficiado com as melhorias e serviços prestados, sendo o que basta. Neste sentido o E. TJSP:

AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS DE MANUTENÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL- Improcedência da ação em primeiro grau, fundada na falta de provas de adesão do réu à associação - O réu apelado não negou a inadimplência nem o pagamento voluntário das taxas anteriores e posteriores às pleiteadas na presente ação, revelando inequívoca anuência à cobrança das despesas - Existência de benfeitorias que valorizam todo o loteamento residencial fechado, tais como área de lazer, serviços de jardinagem e de limpeza, portaria, dentre outras melhorias, o que reforça o fato de que todos os serviços prestados pela apelada beneficiam, de algum modo, o imóvel do apelado - De igual modo, o réu também não negou a efetiva prestação dos serviços elencados pela associação, admitindo que deles se beneficia indiretamente, mesmo sabendo que tais serviços são pagos pelos demais moradores - Conduta social que beira à má-fé - Mensalidades devidas - Sentença reformada, com inversão do ônus da sucumbência - RECURSO PROVIDO.( APL 10026543320168260405 SP 9ª Câmara de Direito Privado Publicação 26/05/2017 Julgamento 23 de Maio de 2017 Relator Angela Lopes).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não se pode admitir que o morador, ciente de suas obrigações e beneficiário das melhorias e valorizações advindas da associação, deixe de efetuar qualquer contraprestação, sob pena de enriquecimento ilícito.

Por fim, embora alegue estar inadimplente apenas em relação às parcelas de julho de 2016 e julho de 2017, o requerido não traz aos autos comprovantes de pagamento que comprovem a sua alegação, o que era sua obrigação.

Havendo alegação de inadimplência, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável à requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

Por fim, incabível a cobrança das despesas do estatuto, constantes da planilha de cálculos à fl.37, já que, claramente, se referem aos honorários advocatícios, fixados em razão da sucumbência pelo juízo, e não conforme requer a autora.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO O FEITO**, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC, em relação às parcelas anteriores à 10/06/2013. **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar o réu ao pagamento dos valores das despesas de administração, conservação e limpeza da Associação autora, desde 10/06/2013, além da multa de 2% fixada, conforme termo de confissão de dívida, com as exclusões supra. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do vencimento de acordo com a tabela prática do TJSP, além de incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte, nos termos do art. 86, do CPC. Fixo os honorários advocatícios em 15% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC, observando-se a gratuidade concedida ao réu.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 19 de janeiro de 2018.

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