



**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: **1001563-70.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**  
 Requerido: **Cristiane Ribeiro Lima Mansano**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos

Associação dos Moradores do Parque Fehr move ação de cobrança em face de Cristiane Ribeiro Manzano, pedindo o pagamento da importância de R\$ 14.463,83, além dos valores que se vencerem, relativos às contribuições para manutenção da associação.

A ré foi citada e ofertou contestação aduzindo que não pode ser obrigada ao pagamento, não havendo condomínio constituído.

Réplica às fls. 92/99.

É o relatório.

Decido.

Diante do descumprimento da determinação de fl. 105, **indefiro a gratuidade à requerida, anotando-se.**

Consoante as provas do processo, não existe condomínio efetivamente constituído, mas sim "de fato", com a disponibilização de serviços por parte da associação.

Assim, é de se presumir que a requerida desfrutou, ou poderia ter desfrutado de todos, motivo pelo qual não pode se furtar à contraprestação, sob pena de enriquecimento indevido.

É bem verdade que o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.439.163 – SP, apreciado sob a forma dos recursos repetitivos,

**1001563-70.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

assentou que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

Ocorre que devem responder por tais contribuições os proprietários que se associaram ou a ela anuíram.

No caso concreto não há imposição, e sim manifestação de vontade quanto à associação, como se verifica à fl. 42.

Não se exigiria 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.

Enfim, embora não se cuide de loteamento instituído como condomínio típico, nos termos do artigo 80, da Lei 4.591/64, 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.

Nesse sentido o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 432.106/RJ, disse 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.

Do valor total da dívida apresentado pela autora (fls. 33/41) serão excluídas as importâncias indicadas como "Despesas Estatuto", pois os honorários advocatícios são fixados na sentença, não aqueles previstos contratualmente.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno a ré a pagar para a autora a importância indicada na planilha, com a exclusão apontada, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo, bem como as contribuições que se vencerem no curso da ação, com os encargos decorrentes da mora, quais sejam, correção monetária e



**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**

juros de mora.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 10% do valor da condenação.

PIC

São Carlos, 06 de setembro de 2017.

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