



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005600-48.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL I - PARQUE FABER**
 Requerido: **WMSP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Associação dos Amigos do Residencial I – Parque Faber propôs a presente ação contra a ré WMSP Empreendimentos e Participações Ltda. pedindo a condenação desta no pagamento da quantia de R\$ 22.224,06, ante a falta de pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza vencidas e não pagas desde 15/11/2012, bem como das que se vencerem no curso do processo.

A ré foi citada na pessoa de sua sócia-proprietária (folhas 64), que apresentou contestação oral em audiência de conciliação (folhas 65), alegando que possui apenas 1% do capital da empresa, não podendo assumir sozinha a responsabilidade, pois quem reside no imóvel é o sócio majoritário Wilson Pozzi Neto. Sustenta que fez uma proposta ao patrono da autora, de disponibilizar um terreno nos autos do inventário de seu falecido marido, que supriria totalmente o valor da dívida.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória.

De início, não acolho o argumento da representante legal da ré de que não pode responder sozinha pela ré por deter apenas 1% do capital social, tendo em vista que a ação foi proposta contra a pessoa jurídica, estando válida a citação.

Nesse sentido:

1005600-48.2014.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“AGRAVO DE INSTRUMENTO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PESSOA JURÍDICA CITAÇÃO RECEBIDA NA PESSOA DE UM DOS SÓCIOS NULIDADE EM RAZÃO DE SER SÓCIA MINORITÁRIA INOCORRÊNCIA, UMA VEZ QUE PODIA ASSINAR PELA EMPRESA. Agravo de Instrumento provido. (Relator(a): Jayme Queiroz Lopes; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/01/2014; Data de registro: 23/01/2014).”

No mérito, procede a causa de pedir.

Penso que é obrigação de todos os proprietários o pagamento de despesas do loteamento fechado, equiparado ao condomínio de fato, sob pena de locupletamento indevido daqueles que, mesmo usufruindo, não efetuarem o pagamento das despesas e benfeitorias comuns.

A autora é sociedade civil sem fins lucrativos constituída por proprietários do loteamento exclusivamente residencial, com estatuto devidamente registrado (fls. 10/27).

O valor objeto de cobrança se refere à taxa de despesas de manutenção e melhorias das áreas comuns de interesses de todos.

O não pagamento da taxa em apreço equivale a enriquecimento ilícito do adquirente da propriedade, mesmo que não associado à autora, pois todos se beneficiam dos serviços executados.

Os serviços prestados pela autora beneficiam, indistintamente, todos os proprietários, revelando-se justa e lícita a cobrança da aludida taxa de manutenção, seja dos associados ou não.

Nesse sentido, o seguinte **precedente**:

2012.0000060797 EMENTA: “Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0341813-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

22.2009.8.26.0000, da **Comarca de Limeira**, em que são apelantes FLAVIO BUTORI LOPES DE FARIA e IRACEMA CALDAS LOPES DE FARIA sendo apelado **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO PORTAL DAS ROSAS**. ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso dos réus e deram provimento ao adesivo, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA (Presidente) e FÁBIO QUADROS. São Paulo, 16 de fevereiro de 2012. Teixeira Leite RELATOR Assinatura Eletrônica Apelação nº 0341813-22.2009.8.26.0000 - Limeira - voto nº 14653 2/8 Voto nº 14653 Ação de cobrança de contribuições mensais ajuizada por Associação de moradores. Sentença de parcial procedência que determinou o pagamento das taxas até a data da assembleia, cuja validade é discutida em outra ação. Equiparação do loteamento, ainda que aberto, a condomínio. Vedação ao enriquecimento sem causa que prevalece sobre a liberdade de associação. Fruição de vantagens pelos moradores que exige contraprestação. Precedentes desta 4ª Câmara que reconheceu a legalidade da cobrança. Recurso dos réus, desprovido. Recurso da associação, provido para condenar no pagamento, também, das taxas vencidas no decorrer do processo, mais verbas de sucumbência."

Ademais, a ré não negou o débito cobrado nestes autos, fazendo presumir sua existência, impondo-lhe o ônus da impugnação específica, uma vez que não há como impor à autora a produção de prova negativa.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, condenando a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 22.224,06 (vinte e dois mil duzentos e vinte e quatro reais e seis centavos), com atualização monetária e juros de mora a contar de 30/09/2013 (planilha constante na inicial) e mais as taxas vencidas do decorrer do processo. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 31 de março de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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