

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009986-19.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Magda Aparecida de Castro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****PROCESSO Nº 1009986-19.2017**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FERH ajuizou a presente **AÇÃO DE RESSARCIMENTO** em face de **MAGDA CASTRO** (polo passivo alterado pela decisão de fls. 640), todos devidamente qualificados nos autos.

Informa a requerente que é credora da requerida no importe de R\$ 7.315,85 atualizados, referentes as despesas de administração conservação e limpeza do loteamento vencidas desde janeiro de 2012. Pediu a procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação alegando preliminar de ilegitimidade passiva. Como prejudicial de mérito arguiu a

1009986-19.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ocorrência da prescrição. No mérito, sustentou que não é filiada à associação e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica (fls. 694/701).

Pela decisão de fls. 704, as partes foram instadas a produzir provas e pediram o julgamento no estado.

Eis o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender completa a cognição nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

A princípio cabe afastar a tese de **ilegitimidade passiva**.

A legitimidade para a causa decorre da pertinência subjetiva entre as partes da relação processual e aqueles que ocupam os polos da afirmada relação jurídica de direito material.

Havendo, ainda que em tese, tal identidade, pode-se dizer que as partes são legítimas.

Também deve ser afastada a **tese de prescrição**, uma vez que prescreve em 5 anos a cobrança de despesas condominiais, nos termos do art. 206, § 5º, do CC.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, DO CC/02. 1.(...) 3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Cc/02, observada a regra de transição do art. 2028 do CC/02. (...). (REsp 1.139.030-RJ, Rel. Ministra Nancy Andrigli, j. 18/0/2011).

Passo à análise do mérito.

Se é certo que não existe condomínio efetivamente constituído, mas sim “de fato”, não se pode perder de vista a disponibilização de serviços por parte da associação a todos os proprietários de imóveis que ali se localizam.

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

Na hipótese dos autos, como exposto na petição inicial, o valor postulado é destinado a cobrir o pagamento de serviços de manutenção, conservação e segurança, pessoal, limpeza, vigilância, eventos festivos etc...

Neste Juízo já tivemos várias demandas similares ficando evidenciado que a “Associação” demandante, de fato oferece tais serviços, que beneficiam concreta e materialmente os moradores. Sem tais serviços, o impacto patrimonial de cada um dos moradores seria inequívoco, inclusive com a desvalorização dos imóveis.

Por fim a ré não nega essa circunstância, ou seja, que a associação autora efetivamente presta serviços que beneficia os moradores, inclusive ela própria.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Não se cobra uma taxa pelo vínculo associativo que, de fato, não existe, e sim o rateio de despesas que se fazem no interesse geral dos moradores.

Nesse sentido, o TJSP decidiu:

Apelação – Ação de Cobrança – Loteamento fechado – Associação de moradores constituída com a finalidade de realizar melhorias e serviços que o Poder Público se omite, em benefício de todos os seus moradores. Ainda não evidenciada a formal adesão do requerido nos quadros da associação de moradores regularmente constituída, é possível inferir que este anuiu, de forma tácita, à prestação e se beneficiou diretamente de todos os serviços criados e prestados em tais condições – Percebimento das benfeitorias realizadas sem qualquer oposição – Não impugnada a cobrança da prestação pecuniária que seria desde logo exigida e recebendo contraditoriamente os serviços apesar disso, o requerido gerou, com seu silêncio (art. 111 do CC) a certeza de que estava de acordo com a instituição, cobrança e exigibilidade da prestação – Violação da boa-fé objetiva – Dever de contribuição com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes, sob pena de enriquecimento sem causa. E mais, à negação da exigibilidade da prestação nessas condições violaria o princípio da razoabilidade que pelo contrário indispensável em qualquer decisão judicial, notadamente quando tem por finalidade como aqui impedir o enriquecimento sem causa daquele que, embora receba o serviço e passe a usufruí-lo, não quer, porém, retribuir com o pagamento devido (TJSP, 1007967-27.2015.8.26.0011, Rel. Mauro Conti Machado, 9 Câmara de Direito Privado, j. 25-11-2016).

Em última análise, o que se cobra aqui é uma indenização sob a forma de rateio e não uma taxa.

A causa de pedir são os serviços prestados, com fundamento no enriquecimento sem causa.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para **condenar a requerida, MAGDA APARECIDA DE CASTRO, a pagar à autora, MAGDA APARECIDA DE CASTRO, a quantia de R\$ 7.315,85** (sete mil trezentos e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

quinze reais e oitenta e cinco centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Ante a sucumbência, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 14 de novembro de 2018.

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