

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: **1001138-43.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Valmir Jose Orlandi**

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR pediu a condenação de **VALMIR JOSE ORLANDI** ao pagamento da importância de R\$ 26.599,87, correspondente às contribuições para manutenção da associação vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

O réu foi citado e não contestou o pedido.

A autora apresentou a ficha de filiação assinada pelo réu.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na petição inicial, notadamente a existência de condomínio de fato e a utilização pelo réu dos serviços colocados à sua disposição pela autora. Com efeito, presume-se que o réu 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, em demanda submetida à sistemática de recursos repetitivos, segundo o qual: *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"*. Portanto, *a contrario sensu*, respondem por tais contribuições os moradores que se associaram ou a ela anuíram.

No entanto, longe de haver imposição unilateral ao réu de participação no custeio das despesas, fato é que ele se associou à administração da associação, fato consignado no documento de fls. 67, o qual não foi impugnado. Portanto, o fato gerador de sua obrigação foi a adesão estatutária.

Não se exigiria, é claro, a participação do réu na própria ata de constituição da associação, pois a titulação dominial de imóveis se altera constantemente, pelo que

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

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.

Do valor total da dívida apresentado pela autora (fls. 33/50) 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 o réu a pagar para a autora a importância de R\$ 22.239,24, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo de fls. 33/50, 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.

Condeno o réu 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de abril de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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