



**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: **1005120-31.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**  
 Requerido: **Daniel Rodrigo Cazarini**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR** propôs ação de ressarcimento c/c enriquecimento sem causa pelas despesas de administração, conservação, limpeza, tributos, salários de empregados e valorização de imóvel em face de **DANIEL RODRIGO CAZARINI**. Alegou, em síntese, que o requerido é possuidor na unidade LT31 Q12, localizada nas dependências da associação e deixou de adimplir as despesas de administração e conservação do imóvel desde setembro de 2016, perfazendo dívida no valor de R\$ 2.338,72. Afirmou que o requerido se tornou associado no momento da compra do imóvel, o que restou expresso na escritura pública de compra e venda, sendo que se beneficiou dos serviços prestados. Requereu a condenação do réu ao pagamento dos valores devidos, acrescidos de juros, multa e correção monetária.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 09/488.

Citado (fl. 496) o requerido apresentou contestação às fls. 507/513. Alegou que a mera propriedade do lote não vincula do morador à associação, já que tal relação tem caráter obrigacional exigindo a vontade expressa do adquirente ou compromissário comprador. Contestou ainda a eficácia da associação diante da falta de segurança, já que foi vítima de tentativa de furto em seu imóvel. Requereu a improcedência da ação e juntou os documentos de fls. 514/558.

Tentada a conciliação entre as partes, esta resultou infrutífera (fl. 559).

Réplica às fls. 560/568.

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de dilação probatória (fl. 571), apenas a requerente pleiteou pelo julgamento antecipado da lide (fl. 574).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**



**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 havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento 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 o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de cobrança intentada diante do inadimplemento do requerido, morador e possuidor de imóvel residencial localizado nas dependências da associação autora.

A relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada através do documento de fls. 30/34 e 557/558.

Pois bem, em que se pese as alegações do requerido, clara a sua obrigação quanto ao pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza do espaço em que se localiza a sua residência.

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

Como se pode notar, a associação foi fundada no ano de 1.999 e ao que parece a compra e venda do imóvel pelo requerido foi posterior a essa data. Assim, certo que o requerido tinha plena consciência da existência da associação quando comprou o imóvel, e também acerca dos serviços diferenciados que lhe seriam prestados, inclusive porque a informação está expressa na escritura de compra e venda. Não quisesse arcar com as despesas daí 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 dos serviços prestados.

Nesse sentido:

COBRANÇA. IMÓVEL INSERIDO EM LOTEAMENTO FECHADO – SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EFETUADOS POR SOCIEDADE DE PROPRIETÁRIOS – COBRANÇA DE TAXA DE CONSTRUÇÃO RELATIVAS À ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM – VALORES APROVADOS EM ASSEMBLEIA GERAL – CABIMENTO - EXISTÊNCIA DE COMUNHÃO DE INTERESSE – OBRIGAÇÃO TIDA COMO "PROPTER REM," , QUE ACOMPANHA O DESTINO DO IMÓVEL –



**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**

IRRELEVANTE O FATO DE SER ASSOCIADO OU NÃO A ASSOCIAÇÃO QUE REALIZA 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 PELO JUÍZO SENTENCIANTE – PROCEDENTES DO TJSP E DO STJ – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (CR 4182104600 sp 5ª Câmara de Direito Privado, Publicação 16/02/2009, Julgamento 4 de Fevereiro de 2009, Relator Oscarlino Moeller).

Friso que a autora, com a farta documentação juntada aos autos, comprova os gastos com a manutenção do espaço físico da área, sendo que o réu não impugna, em momento algum, ter se beneficiado com as melhorias prestadas, se atendo a negar a obrigatoriedade quanto à sua participação no custeio desses gastos.

A suposta falha na segurança não desvincula o requerido da associação e tampouco o desobriga quanto às contraprestações devidas. Cabe ao requerido propor discussões quanto à melhoria da segurança nas reuniões/assembleias da associação, nos termos de seu estatuto, sendo que a mera desvinculação da associação não se mostra cabível.

Importante ressaltar, ainda, que o requerido tinha plena consciência da existência da associação quando da compra do imóvel, sendo que tal informação se encontra expressa e clara na escritura de compra e venda do imóvel. Em assim sendo, muito fácil a atitude da parte que, ciente de sua filiação e benefícios que advém dessa associação, utiliza-se dos serviços prestados, para, depois, discutir sua desfiliação. A compra do imóvel no interior da associação e a consequente filiação se deu dentro da autonomia de vontade do requerido e isso basta.

Ademais, a planilha de cálculos apresentada à fl. 488, comprova que o requerido cumpriu a obrigação por diversos meses até agosto/2016, o que demonstra a ciência e anuência quanto à cobrança das despesas. Esse é o entendimento do 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 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 apelante beneficiam, de algum modo, o imóvel do apelado – De modo igual, 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



**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**

PROVIDO . (APL 10026543320168260405 SP 9ª Câmara de Direito Privado, Publicação 26/05/2017, Julgamento 23 de Maio de 2017, Relator Angela Lopes).

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. Cito:

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. 1. Sentença que julgou procedente a ação de cobrança, para condenar a ré/apelante ao pagamento das taxas de conservação mensais vencidas entre 03/07/06 a 03/03/07, e após 03/12/2010. Administração do loteamento por pessoa jurídica. 2. A jurisprudência deste Tribunal, respeitando opiniões em contrário, tem reconhecido a obrigação dos proprietários de imóveis em loteamento de contribuir com as despesas realizadas, ainda que não tenha assumido tal obrigação, sob pena de enriquecimento ilícito. 3. Prestação dos serviços incontroversa e também devidamente demonstrada nos autos. 4. Ré que adquiriu imóvel após a contratação da autora para prestação dos serviços, e efetuou o pagamento de diversas prestações. 5. Obrigação de remunerar os serviços prestados pela apelada devidamente assumida pelos antecessores da recorrente. Contrato-padrão devidamente arquivado, dotado de ampla publicação. Responsabilidade que se estende a ré, nos termos do art. 29, da Lei nº 6.766/79. (...) (APL 001451544720118260554 SP 6ª Câmara de Direito Privado, Publicação 04/04/2013, Julgamento 4 de abril de 2013, Relator Alexandre Lazzarini).

Por fim, devida a multa de 2% estipulada no Estatuto Social da Associação dos Moradores, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o réu ao pagamento dos valores das despesas de administração, conservação e limpeza da associação autora, desde 10/09/2016, além da multa de 2% fixada na cláusula 7ª, §4º, do Estatuto Social da Associação. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do vencimento de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Vencido, o réu arcará com o pagamento das despesas, custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da condenação.

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


**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**

no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 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 fito 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, 11 de setembro de 2018.

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