


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, ARARAQUARA - SP - CEP  
14801-425

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011335-58.2018.8.26.0037**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
Requerente: **Associação Jardim Maggiore - Residencial Veneto**  
Requerido: **Moises Sabino Zecheto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CLAUDIA HABICE KOCK

Vistos.

Associação Jardim Maggiore - Residencial Veneto ajuizou pedido de **COBRANÇA** contra Moises Sabino Zecheto, ao fundamento de que o requerido é proprietário do lote 14, quadra D, e encontra-se em mora quanto às taxas associativas desde dezembro de 2017, remontando o valor de R\$3.140,23.

Determinou-se, então, a distinção entre o caso concreto e o paradigma estabelecido pelo C. Superior Tribunal de Justiça ao firmar entendimento, em regime de recursos repetitivos, no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram, conforme julgamento no REsp n. 1280871/SP.

A autora, em sua manifestação de fls. 93/94, asseverou que a associação foi fundada e registrada, tendo todos os proprietários ciência de sua constituição. Que o réu adquiriu propriedade de terceiro, assumindo todas as responsabilidades, direitos e obrigações do antigo proprietário.

**É O RELATÓRIO.**
**DECIDO.**

Não há dilação probatória necessária. Os documentos apresentados com a petição inicial e as assertivas nela lançadas permitem de plano o enquadramento jurídico, com resultado de improcedência liminar do pedido.

A pretensão encontra óbice em acórdão proferido pelo C. Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial repetitivo, senão vejamos.

Como é cediço, em direito positivo, como o vigente em nosso país, as


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, ARARAQUARA - SP - CEP  
14801-425

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

obrigações decorrem de lei ou contrato, não havendo guarida a qualquer outra interpretação.

E ainda mais importante é resguardar norma de direito constitucional consubstanciada no direito de associação segundo o qual ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado.

E assim seguiu o julgamento do REsp n. 1280871/SP, que firmou tese no sentido de que a taxa de manutenção criada por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram, sem qualquer ressalva.

Isto quer dizer que, conquanto o associado eventualmente tenha a sua disposição estrutura para convívio social, uso e gozo de seus familiares, não implica, necessariamente, concluir que deverá arcar com o pagamento da manutenção de tal estrutura.

A tese firmada em julgamento de recurso repetitivo, repita-se, levou em consideração a possibilidade do enriquecimento sem causa promovida pela associação que compele o não associado ao pagamento de taxa de contribuição quando nem mesmo formalizou sua adesão.

Vale transcrever voto do ilustre Ministro Marco Aurélio de Mello, citado no julgamento daquele recurso:

*Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º, do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, a associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se. No caso, veio o recorrente a ser condenado a pagamento em contrariedade frontal a sentimento nutrido*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, ARARAQUARA - SP - CEP  
14801-425

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

*quanto à Associação e às obrigações que dela decorreriam.*

Insta esclarecer que o autora ficou-se inerte em comprovar fato constitutivo de seu direito a diferenciar o caso concreto do paradigma, notadamente, demonstração da manifestação expressa do autor em associar-se.

Diante do exposto, com esteio no artigo 332 do Código de Processo Civil, julgo a pretensão inicial liminarmente improcedente.

Por não ter havido instalação do contraditório, não incidem honorários de sucumbência.

Após o trânsito em julgado, intime-se o réu via postal (MP+AR).

Em sendo interposto recurso de apelação, venha concluso.

Publique-se e intime-se.

Araraquara, 01 de outubro de 2018.

**ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Juíza de Direito

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