



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013288-56.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Associação**
Requerente: **Tatiana Manfre Froner**
Requerido: **Associação de Proprietários Moradores Parque O Espreado e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que adquiriu um terreno que especificou, não tendo o vendedor esclarecido que ele teria ligação com a segunda ré.

Alegou ainda que apenas posteriormente, quando tentou ir até o imóvel pela primeira vez, foi surpreendida em uma portaria com a informação de que para tanto deveria enviar seus dados e de seu veículo à primeira ré.

Salientou que também recebeu boleto para pagamento de cobrança implementada pela segunda ré, o qual quitou mesmo ciente de que não havia lastro para tanto, e em seguida solicitou o seu desligamento da segunda ré.

A despeito da primeira ré ter autorizado esse desligamento, voltou a receber boletos sem que conseguisse resolver a pendência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

A preliminar de ilegitimidade *ad causam* da primeira ré merece acolhimento, porquanto a sua ligação com o episódio trazido à colação sucedeu na condição de administradora do empreendimento, como se vê a fls. 202/204.

Significa dizer que ela em momento algum perpetrar ato em nome próprio ou na defesa de interesse seu, mas, ao contrário, sempre obrou em nome da segunda ré.

Não ostenta bem por isso possibilidade de figurar no polo passivo da relação processual, o que será proclamado na parte dispositiva da presente.

No mérito, a questão posta nos autos a debate não é nova e suscita posições divergentes.

Preservado o respeito que tributo aos que perfilham entendimento diverso, e especialmente aos zelosos Procuradores da autora, entendo que assiste razão à ré.

Com efeito, é inegável que ninguém pode ser obrigado a fazer parte de qualquer tipo de associação, o que equivale a dizer que há plena liberdade para que uma pessoa integre ou não um órgão associativo.

Sem embargo, é igualmente inegável que quem reside em lugares determinados – seja um condomínio fechado, seja um local delimitado em que existe associação de moradores que presta serviços indistintamente – se beneficia de tudo o que é disponibilizado a todos, mesmo que não faça parte do corpo associativo.

Nesse contexto, haverá manifesto enriquecimento sem causa de sua parte se usufruir dessa condição sem prestar qualquer contrapartida à associação e aos demais moradores que haveriam de arcar sozinhos com os benefícios postos à sua disposição.

O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já se orientou nessa direção:

“No mérito, os Autores assinaram de forma livre e espontânea a cessão de direitos pela qual manifestaram o desejo em se associarem. Agora, pretendem a desfiliação à associação. A matéria de fundo a ser dirimida exige análise de confronto entre direito consagrado no inciso XX do art. 5º da CF, que assegura a liberdade de associação, e princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), com respaldo constitucional na igualdade (art. 5º, caput, da CF) e no direito fundamental à propriedade (inc. XXII do art. 5º). Entendo que a desfiliação é possível, na medida em que a Constituição Federal determina expressamente que ninguém é obrigado a filiar-se ou manter-se filiado à associação. Porém, ainda que os Autores não permaneçam mais na associação, a cobrança das taxas de beneficiamento que lhes atinge deve ser imputada a eles sob pena de locupletamento ilícito, conforme entendimento a seguir exposto. Esta Câmara vem adotando o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

entendimento de que a cobrança de 'taxa' de manutenção de não associado é possível, com base no princípio da proibição do enriquecimento sem causa, como se depreende da seguinte ementa de voto:

'Apelação. Cobrança de taxa de administração de condomínio. Valores devidos porque os serviços prestados pela autora beneficiam a todos os moradores da área administrada pela associação. A vedação ao enriquecimento sem causa sobrepõe-se ao preceito da livre associação. A natureza 'propter rem' da obrigação é matéria que não foi suscitada e discutida em primeiro grau, caracterizando, por isso, inovação recursal. Sentença reformada. Recurso a que se dá provimento' (Ap. 0004381-13.2012.8.26.0299, Rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. em 16.09.2015).'" (Apelação nº 1037730-27.2015.8.26.0576, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. MIGUEL BRANDI, j. 20/09/2016).

Nem se diga *venia maxima concessa* que tal orientação estaria em descompasso com o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça que assim se consolidou sob o rito dos recursos repetitivos:

"Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram'" (REsp 1.280.871/SP, Rel. para acórdão Min. MARCO BUZZI, j. em 11.03.2015 pela 2ª Seção).

Isso porque se extrai do voto da Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, proferido por ocasião daquele julgamento:

*"Penso que o fundamento de enriquecimento ilícito, constante no art. 884 do Código Civil, não está abrangido na tese proposta. O que não podem as associações é cobrar uma taxa que foi fixada unilateralmente pelos participantes e exigir que não associados a paguem. Diversamente, a taxa de condomínio propriamente dito, legalmente instituído, obriga a todos os condôminos e deve ser fixada de acordo com as regras regulamentares e legais pertinentes, especialmente o quorum de deliberação. A associação não pode impor taxas, sob qualquer nome ou título, para pagamento pelos não associados. Mas **nada obsta**, mesmo que aprovada essa tese repetitiva, **que uma determinada associação ajuíze ação contra um determinado morador de condomínio, loteamento, bairro, e alegue: faço serviço de limpeza, tenho uma guarita para segurança, entrego a correspondência na casa de todos. Nesta ação, ele seria cobrado não do valor de taxa estipulada pela associação, mas apenas daquilo que o beneficia e na medida do benefício. A causa de pedir não seria a mera inadimplência de uma taxa imposta unilateralmente pela associação, não se sabendo se na medida do benefício proporcionado ao morador réu"** (negritei).*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

No mesmo diapasão merece transcrição de trecho de v. acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que esmiuçou o tema à luz do princípio constitucional da solidariedade:

“A situação debatida nos autos, centralmente estruturada na liberdade de associação, vem merecer ponderação com outros princípios constitucionais igualmente aplicáveis ao caso. O princípio do enriquecimento sem causa, ora em questionamento, repousa sua fonte de normatividade também no princípio constitucional da solidariedade (artigo 3º, inciso I, CF/88). A solidariedade, além de constituir um objetivo fundamental a ser alcançado e preservado pela República, insere-se na essência do regime democrático. Revela a necessidade de se vedar a assimilação de sentimentos egoístas e, simultaneamente, perpetuar-se uma sensação de comprometimento de todos os populares e poder público para cooperar com o atingimento de uma sociedade justa e equilibrada, em que todos compartilhem responsabilidades e tenham relevância e participação nas decisões que interessam à coletividade. Solidarizar-se significa cooperar, de forma livre e não coercitiva. Significa a conjunção de esforços entre os pares para que, inclusive na omissão e leniência do poder público, voluntariamente se assumam o dever jurídico de que a prestação de serviços essenciais seja devidamente garantida à comunidade, estimulado e preservado o respeito e o bem-estar de todos os cidadãos atingidos. Trata-se, na realidade, a solidariedade de uma norma constitucional de eficácia plena, com força vinculante e que independe de regulamentação para ser aplicável às relações institucionais havidas entre particulares. Como ilustrado por Giovanni Ettore Nanni a respeito do princípio constitucional da solidariedade, verbis: '(...) Sendo um princípio constitucional dotado de plena aplicabilidade em todas as relações jurídicas entre particulares e/ou com o Estado, a solidariedade, muito mais do que um mero valor simbólico ou de amor ao próximo, não apenas tutela como também impõe conduta às pessoas de agirem em conformidade com os seus ditames. Isto acarreta a necessidade de o direito assegurar a todos uma existência livre e digna, não apenas no aspecto físico, intelectual, espiritual e material, mas também no negocial e econômico, sem a predominância do interesse meramente individual e sim de inserção no meio social de sua convivência. Agregue-se que tal postura não depende apenas do sistema jurídico, uma vez que as pessoas são obrigadas a assim atuar, sob pena de macular o preceito constitucional da solidariedade, de tal sorte que em todas as atividades desempenhadas, seja nos atos sem relevância para o direito, seja no cumprimento de relações obrigacionais, existe uma imposição de cooperação, de não se abusar de outrem, de se exercer os direitos de acordo com a sua finalidade social.’ (“O dever de cooperação nas relações obrigacionais à luz do princípio constitucional da solidariedade”. Em: NANNI, Giovanni Ettore (coord.), Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

*cinco anos do Código Civil, Estudos em homenagem ao Professor Renan Lotufo. São Paulo: Atlas, 2008, p. 296-297). Isso equivale a admitir que, com ressalva às situações de explícito abuso de direito por parte das associações, todos os proprietários/possuidores imobiliários que estejam em apropriação dos benefícios gerados com a manutenção e conservação do loteamento, seja por meio do uso efetivo das melhorias, seja pela valorização imobiliária agregada ao bem, estão vinculados à repartição isonômica dos custos decorrentes da exploração dessa atividade pela entidade associativa, em nome do resguardo à sociedade solidária, proba e justa que se persegue como objetivo constitucional. Inexiste, pois, qualquer tipo de afronta ao princípio constitucional que franqueia às pessoas o direito de se associar e se manter, ou não, associadas a uma determinada entidade ou agremiação. Quer-se, sim, provocar o balanceamento de todos os pares que se encontrem numa situação equivalente, sem que isso importe, necessariamente, na imposição unilateral de integração à associação.” (Apelação nº 1028150-55.2016.8.26.0602, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. designado Des. **PIVA RODRIGUES**, j. 06/02/2-18).*

É precisamente o que aqui se dá, não se podendo olvidar que a hipótese vertente possui peculiaridades.

A própria autora de um lado admitiu na petição inicial a existência de portaria no local (fl. 02, segundo parágrafo), ao passo que a ré, de outro, elencou alguns dos serviços que presta (*"roçada de mato do lote, controle de acesso evitando invasão do terreno e furtos em seu imóvel; ronda/patrolha da vigilância; limpeza e manutenção de ruas e passeios públicos e todos os demais encargos legalmente atribuídos aos proprietários de lotes em loteamentos fechados, que executam as obrigações através das associações"* – fl. 42, penúltimo parágrafo).

Como se não bastasse, extrai-se da ata de fls. 223/224 a discussão com o SAAE que solucionou o problema de abastecimento de água do loteamento, a obtenção de iluminação da praça/parquinho a beneficiar crianças e moradores, a realização de evento com *food-trucks*, a instalação de gerador de energia para o funcionamento das câmeras de segurança e cancelas e um acordo com a Prefeitura Municipal de São Carlos para concessão de uma área de 6.700 m² para uso da ré e cuja utilização será discutida em assembleia geral.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem em outra direção, conduz à certeza de que como a autora se beneficia de todos esses serviços seria desarrazoado que não se submetesse a qualquer contrapartida.

Aliás, as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) atestam que nos dias de hoje, sobretudo em face da violência crescente em centros urbanos, um imóvel é muito mais valorizado se localizado em condomínio e loteamento fechado ou em local em que serviços como os declinados são prestados.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

E isso por óbvio tem um preço que haverá de ser rateado entre todos os beneficiários.

Nem se diga, por fim, que o panorama traçado seria modificado pela falta de conhecimento da autora quanto à existência da ré ou pelo desligamento autorizado pela **OTAC**.

Quanto ao primeiro aspecto, o eventual desconhecimento da autora não projeta efeitos a ponto de eximi-la das responsabilidades em face da ré na medida em que ainda assim ela em última análise permanece auferindo vantagens das atividades dessa.

Quanto ao segundo, o possível desligamento realizado pela **OTAC** não se revestiria de legitimidade, pois além de não estar em sua esfera de atuação medida dessa ordem sem prévio pronunciamento da ré o ato não poderia sobrepor-se à condição inegável de beneficiária da autora dos serviços prestados por ela, que subsistiria.

Em consequência, e uma vez mais preservado o respeito que tributo aos que possuem entendimento diverso, reputo que sob qualquer ângulo de análise a postulação vestibular não prospera à minguia de ilicitude cometida pela ré.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito em face da ré **OTAC ORGANIZAÇÃO TÉCNICA, ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, com fundamento no art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de abril de 2018.

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