



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008707-95.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Ariovaldo Fernando Rizzo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR, já qualificado, ajuizou a presente ação de cobrança contra ARIovaldo Fernando Rizzo, também qualificado, alegando seja o requerido possuidor do imóvel localizado no LT01, LT03 e LT04, todos da Q02 da *Associação dos Moradores Parque Fehr*, deixando de pagar o ressarcimento das despesas de administração, conservação e limpeza referente às unidades mencionadas tendo, inclusive firmado acordo no ano de 2014 para pagamento em parcelas que se estendia até o começo do ano de 2017, porém, não as pagou, de modo que pede a condenação do requerido ao pagamento da quantia de R\$ 21.686,62, atualizada até a data da propositura da ação, além da condenação nas verbas de sucumbência.

Citado, o requerido apresentou contestação alegando, em preliminar, ilegitimidade ativa na medida em que desde 06/04/2014 não faz mais parte da associação, data em que quitou o débito pendente, de modo que os valores cobrados de 10/07/2014 a 10/07/2017 são indevidos, além do que, o Loteamento Parque Fehr foi aprovado pela Prefeitura Municipal, de modo que as ruas de circulação são públicas, sendo responsabilidade do Poder Público sua manutenção, não obstante o que, com relação aos anos anteriores ao desligamento concorda que fazia parte da associação e que foi firmado acordo para pagamento em parcelas do valor devido, porém, foi devidamente pago e, caso não estivesse pago, já estaria prescrito, enquanto que, no mérito reafirma que os valores apresentados com a inicial não são devidos, pela ocorrência da prescrição e também porque não faz parte da associação autora, pugnando pela improcedência da ação e pela condenação da autora por litigância de má-fé.

A autora replicou aduzindo que o requerido, ao adquirir o imóvel, se subrogou nos direitos e deveres constantes da primitiva escritura de compra e venda, na qual estava expressa participação no rateio das despesas de proveito comum, não sendo justo o requerido desfrutar de todos os serviços e ficar desobrigado de contribuir com as despesas rateáveis geridas pela associação, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

A controvérsia dos autos diz respeito à cobrança pela associação de moradores de taxas referentes à manutenção e à prestação de serviços que beneficiam o loteamento fechado onde está situado o imóvel de propriedade do réu, que estaria inadimplente.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao decidir recurso submetido ao rito dos repetitivos, firmou o entendimento no sentido de que as associações de moradores somente estão legitimadas a cobrar as contribuições de manutenção de loteamento daqueles que formalizaram sua adesão à entidade ou que expressamente anuíram à sua cobrança: *“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. 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”. 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança”* (STJ - REsp 1280871/SP - rel. para acórdão Min. Marcos Buzzi DJe. 22/05/2015).

Evidentemente, que todos aqueles beneficiados tem obrigação de custear a quota parte que lhe toca das despesas relativas às obras e aos serviços colocados à disposição dos proprietários do loteamento. Nesse sentido o C. STJ: *“O proprietário de lote pertencente a associação de moradores, desde que associado, tem do dever de contribuir com os valores correspondentes ao rateio das despesas instituídas em favor da coletividade, para evitar que se beneficie indevidamente das melhorias efetivadas pelo condomínio.”* (AgRg no AREsp 95.793/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013).

No caso dos autos, contudo, há caracterização de situação excepcional, porquanto as fls. 65 consta a "ficha de cadastro de filiação" relativa ao réu, que foi firmada em 18 de julho de 2011, dando conta, portanto, que o réu era filiado da associação autora, de modo que as contribuições seriam devidas, fato, aliás, que o réu não nega.

No entanto, as fls. 66 há cópia de notificação feita pelo réu à associação autora informando seu desinteresse em continuar como filiado.

Nessas circunstâncias, deve ser observado o disposto no art. 5º, XX, da CF: *“Ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”*.

Resta evidente, portanto, que o réu efetivamente integrou o quadro de associados da autora, pois, do contrário, não teria enviado à requerente a notificação de fls. 65/66.

Na hipótese, portanto, cabível a cobrança das taxas de manutenção referentes aos lotes nº 01, 03 e 04, quadra nº 02, do loteamento denominado “Parque Fehr”,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mas tão-somente daquelas com vencimento entre 18.07.2011 (fls. 65), data em que o réu filiou-se à associação autora, e 06.04.2015 (fls. 66 – vide carimbo de recebimento), data em que efetivada a notificação da associação autora acerca do interesse do réu em retirar-se de seu quadro de associados.

A jurisprudência do E. TJSP é no mesmo sentido: *"Apelação Cível. Ação de cobrança – Contribuição e taxa de associado – Sentença que julgou improcedente a ação – Recurso de apelação interposto pela associação autora – Cobrança que se mostra indevida em face de proprietário de imóvel que não seja associado, conforme entendimento do Egrégio Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça – Observância ao princípio constitucional de que ninguém pode ser obrigado a se associar a qualquer entidade – Entendimento recente do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp. nº 1.280.871-SP e REsp. nº 1.439.163-SP), no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" – Hipótese dos autos, contudo, em que a ré chegou inclusive a participar das eleições para a presidência da associação autora, o que torna inequívoca sua qualidade de associada – Pagamento devido, porém apenas das taxas vencidas entre 04.07.2014, data em que a ré tornou-se proprietária do lote de terreno, e 09.10.2014, data em que efetivada a notificação da associação autora acerca do interesse da requerida em retirar-se de seu quadro de associados – Recurso provido em parte para julgar parcialmente procedente a ação. Dá-se provimento em parte ao recurso de apelação."*(cf; Apelação 1003802-34.2015.8.26.0302 – TJSP - 29/11/2017).

Como também: *"COBRANÇA. TAXA DE ASSOCIAÇÃO. Pacificada em sede de Recurso Repetitivo a tese de que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram" (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015). Considerando-se a prevalência do princípio da liberdade de associação sobre o princípio da vedação do enriquecimento sem causa, é impossível obrigar o autor a manter-se associado, pena de violação do disposto no art. 5º, XX, da CF. Determinada a exoneração das cobranças a partir da desfiliação. Reconvenção improcedente. Determinada a inversão do ônus da sucumbência. RECURSO PROVIDO"*(cf; Apelação 1005646-28.2016.8.26.0320 – TJSP - 24/11/2017).

Portanto, inegavelmente os valores que estão sendo cobrados após sua retirada da associação não podem ser exigidos.

No mesmo sentido: *"APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES REFERENTES À TAXA DE CONSERVAÇÃO. Procedência, carreando ao demandado os ônus da sucumbência. Apelo do réu. Consistência do inconformismo. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que prevalece o direito à livre associação, em detrimento da vedação ao enriquecimento ilícito. Taxa de contribuição à associação indevida nos casos em que o morador não faz parte da associação, ou dela se desligou. Sentença de procedência reformada. RECURSO PROVIDO."*(cf; Apelação 0001023-04.2014.8.26.0450 – TJSP - 30/03/2016).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

Em virtude da sucumbência recíproca, condeno cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil e fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, que cada uma das partes deverá pagar em relação ao patrono da outra, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 14, também do Código de Processo Civil, vedada a compensação.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu ARIIVALDO FERNANDO RIZZO a pagar a(o) autor(a) ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR as taxas de manutenção em atraso até a data de sua desfiliação, em 06 de abril de 2015, corrigida monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde cada vencimento e acrescida de juros de mora, de 1% ao mês, a contar da citação, em valor a ser apurado em fase de liquidação, e CONDENO cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil e fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, que cada uma das partes deverá pagar em relação ao patrono da outra, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 14, também do Código de Processo Civil, vedada a compensação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 10 de maio de 2018.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

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