

**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: **1010520-60.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Convívio Residencial Ise Koizumi**  
 Requerido: **Laura Nascimento Tavares Izola e outro**

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

Vistos.

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONVÍVIO RESIDENCIAL ISE KOIZUMI**, já qualificada, ajuizou ação de indenização por enriquecimento sem causa em face de **LAURA NASCIMENTO TAVARES IZOLA E DAWSON TADEU IZOLA**, também já qualificados, alegando sejam os requeridos proprietários da casa 15, *do Convívio Residencial Ise Koizumi*, conforme matrícula nº 91.992, e como tal incidiria sobre a sua propriedade, a cota parte do rateio das despesas mensais do convívio e os requeridos estariam em atraso no pagamento dessas contribuições, somando dívida de R\$21.367,74, à vista do que requereu a condenação dos réus ao pagamento do principal bem como das parcelas vincendas (art. 323 do CPC), custas processuais, juros de 1% ao mês de mora, atualização monetária com base no índice do DEPRE, honorário advocatícios no importe de 20%.

A corré *Laura Nascimento Tavares Izola*, citada, apresentou contestação alegando ilegitimidade passiva porquanto em razão da separação conjugal quem teria passado a ter a posse exclusiva do imóvel é o *Sr. Dawson Tadeu Izola*, sendo, portanto, o único responsável pelos pagamentos das despesas do imóvel, que seriam referentes ao período posterior à decretação do divórcio, salientando que o representante da autora teria ciência da sua saída do imóvel e de sua separação, enquanto que, no mérito, requereu sejam excluídos os juros sobre valor do fundo de reserva eventualmente embutidos no "recibo" citado no demonstrativo de fls.17/18, condenando-se a autora a pagar custas e honorários de advogado nos termos do artigo 86, parágrafo único, do CPC.

O corréu *Dawson Tadeu Izola*, apresentou contestação alegando que não há vínculo do empreendimento/imóvel a qualquer condomínio ou associação e que o fato de serem os requeridos proprietários de um imóvel no endereço denominado como *casa 15* do pseudo *Convívio Residencial Ise Koizumi*, não lhes conferem qualquer atribuição quanto ao pagamento das referidas taxas em questão, salientando não tenha a requerente apresentado qualquer documento para comprovar a adesão ou condição de associados à entidade em questão, não obstante o que, trata-se de entidade que atua na ilegalidade, com fins econômicos, o que seria vedado, obrigando os moradores a permanecerem associados, o que seria inconstitucional, e que estaria usurpando uma função que não lhe compete, já condenada pelo STJ, por não ser condomínio, sustentando mais, tenha efetuado o pagamento das contribuições de forma voluntária à associação, mesmo não sendo associados, com o intuito de colaboração, não havendo o que se falar em enriquecimento sem causa, devido aos anos que foram pagas as contribuições, além do que, não se trata de bairro fechado ou condomínio, sendo, portanto, completamente ilegal sua constituição, restando prejudicada qualquer cobrança a título de taxa de manutenção ou melhorias, tratando-se de um loteamento urbano público, ao qual deu origem ao loteamento do referido residencial, concluindo pela improcedência da ação.


**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**

A autora replicou, frisando que a corré *Laura* não contesta os valores, somente os atribui ao corréu *Dawson*, afirmando que a cobrança das taxas da *Associação* são legais e a possibilidade de sua cobrança seria medida de extrema justiça a todos que residem no *Convívio Residencial Ise Koizumi*, reiterando, no mais, os termos da inicial, requerendo que os réus tragam aos autos a inicial do processo de divórcio, contestações, termos de acordo (se houver) e sentença, todas em sua íntegra, peças essas que seriam chaves para que se possa atribuir o pagamento a quem de direito.

É o relatório.

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.

Inicialmente, em relação à preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré *Laura*, destaco ser matéria de ordem pública, cujo reconhecimento pode ser feito até mesmo de ofício. Com efeito, nota-se que no cartório de imóveis local, o lote encontra-se registrado em nome dos dois réus, *Laura Nascimento Tavares Izola e Dawson Tadeu Izola*.

Todavia, ela comprovou que por sentença exarada em 07/12/2016 (fls. 57/66), restou estabelecido que "*O imóvel residencial localizado no Loteamento Convívio Residencial Ise Koizumi, na Rua Armando Bignardi, nº 15, objeto da matrícula 91992 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos SP, dado em alienação fiduciária ao Banco do Brasil S/A, Valor R\$ 290.138,59: adquirido na constância do casamento, 50% dos direitos e deveres para cada um, fls. 319. Declarar, quanto a este imóvel, que desde a propositura da ação, o requerido é responsável, e apenas ele, por todas as despesas diárias da casa, impostos, contas de água e luz, por exemplo*"(grifos nossos).

Ademais, o que define a reponsabilidade do associado é sua relação direta com a coisa, pois se trata de obrigação pessoal, decorrente da vedação ao enriquecimento sem causa, e não *propter rem*, conforme já definiu o E. Superior Tribunal de Justiça: "**DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.** 1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução. 2. O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90. 3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas. 4. Recurso especial não provido." (REsp 1324107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012).


**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**

Desta forma, como a corré *Laura* claramente não usufruiu dos serviços prestados pela associação, não pode ser compelida ao pagamento das verbas de contribuição reclamadas, conforme jurisprudência que colaciono: "**AÇÃO DE COBRANÇA. Contribuição de associação. Ilegitimidade passiva do corréu. Embora conste o nome dele como proprietário na matrícula do imóvel, restou comprovado que sua parte foi cedida à mulher por ocasião do divórcio do casal, assumindo ela a responsabilidade pelos pagamentos das dívidas presentes e futuras. Débito contraído após a doação. Irrelevância da ausência de registro da escritura perante o CRI local. Obrigação que tem natureza pessoal, fundada na vedação ao enriquecimento sem causa, e não propter rem. Precedentes. Corréu, que além de não deter mais a propriedade de fato, tampouco se beneficiou dos serviços prestados. Preliminar acolhida para extinguir o processo, sem exame do mérito. Superada a questão, mantida a procedência do pedido, cuja obrigação de pagar a dívida não é negada pela autora. Comprovantes de pagamento por ela apresentados devidamente considerados. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA ACOLHER A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA**". (cf; Apelação 1003754-80.2015.8.26.0268 - TJSP - 14/11/2017).

Diante disso, reconheço a ilegitimidade passiva de *Laura Nascimento Tavares Izola*, extinguindo-lhe o processo, sem exame do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC. Deixo, entretanto, de arbitrar honorários em seu favor pois os termos do divórcio não foram comunicados à associação-autora, que não teria como obter dita informação.

No mérito, pela leitura dos documentos acostado à inicial, Vê-se, pois, que a associação autora seja efetivamente atuante no interesse dos moradores do local, e frise-se, tem razão ao sustentar, suas obras beneficiam o réu, sem dúvida, a despeito de sua recusa em aderir à associação.

Ora, é evidente, portanto, que se há serviços prestados e não se promove a contra-prestação do preço, acaba o réu por enriquecer-se injustificadamente, com o devido respeito das razões que sustenta para fazer crer inexistir obrigação de associar-se.

E não há se exigir à associação de moradores uma constituição de fato e de direito nos moldes do condomínio típico ou jurídico: "*Cobrança de taxa de manutenção exigida de proprietário de imóvel em loteamento, não associado – Procedente - Recurso da ré para reverter resultado Impossibilidade - Despesas de interesse comum, comprovadas pela autora - Serviços disponibilizados, indistintamente aos proprietários e moradores Liberdade de associação não vulnerada - Desnecessidade de associação para exigir cobrança - Legitimidade da autora ante serviços prestados e usufruídos pela apelante, que de alguma forma se beneficia e tem seu imóvel valorizado, fato que gera contrato inter parte, suficiente a exigir contraprestação - Exegese do art. 884, do CC, que veda enriquecimento sem causa Recurso improvido*" (cf. Ap. nº 0001848-91.2006.8.26.0299 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 05/09/2013 <sup>1</sup>).

Além do mais, pelo que se vê do documento de fls. 05/08, o réu voluntariamente se associou à autora, de modo que cabe destacado também o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ainda que não pacífico naquela Corte: "**AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ASSOCIADO.**

<sup>1</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

**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**

*DEVER DE CONTRIBUIR COM AS DESPESAS PARA MELHORIA DO CONDOMÍNIO (ATÍPICO). 1. (... ). 2. 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. 3. Precedentes específicos desta Corte”(cf. AgRg no AREsp 95793/SP - 3ª Turma STJ – 18/12/2012 <sup>2</sup>).*

Como se vê, basta haja efetiva prestação do serviço pela associação, daí a obrigatoriedade do morador, que daqueles serviços se beneficia, em contribuir no rateio do preço, ainda que não seja associado. Preserva-se o direito do cidadão em não aderir à associação; não, entretanto, de beneficiar-se patrimonialmente sem a contraprestação relativa ao preço.

Acolhe-se a presente ação, pelo valor indicado na inicial, R\$ 21.367,74, referente às prestações vencidas de 02/2016 a 20/09/2017 e, em se cuidando de prestações periódicas, admite-se, igualmente, a inclusão na liquidação das parcelas que se venceram e que não foram pagas a partir da propositura da presente ação (*art. 323, Código de Processo Civil*), as quais deverão sofrer acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação e multa de 2%.

Sucumbindo, caberá ainda ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, julgo EXTINTO o processo, sem julgamento do mérito, por ilegitimidade passiva de LAURA NASCIMENTO TAVARES IZOLA, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, deixando de condenar o autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios e JULGO PROCEDENTE a presente ação, CONDENO o réu DAWSON TADEU IZOLA a pagar à autora ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONVÍVIO RESIDENCIAL ISE KOIZUMI a importância de R\$ 21.367,74 (*vinte e um mil, trezentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos*), bem como das prestações vencidas após a propositura da ação e eventualmente não pagas, acrescida correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data de cada vencimento, juros de mora de 1,0% ao mês e multa de 2%, a contar da citação, o que deverá ser apurado em liquidação por cálculo; e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2018.

**Vilson Palaro Júnior**

**Juiz de Direito**

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

<sup>2</sup> [www.stj.jus.br/SCON](http://www.stj.jus.br/SCON).