



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: **1005293-26.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Mariana Isabel Bressane**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Associação dos Moradores do Parque Fehr move ação de cobrança de despesas de administração, conservação e limpeza contra Mariana Isabel Bressane, sustentando que a ré é possuidora do imóvel do Lote 14 da Quadra 20 da associação, entretanto deixou de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza referentes à unidade, no valor de R\$ 3.702,75, pugnando seja condenada ao pagamento.

Infrutífera a conciliação, fl. 56.

Contestação, fls. 57/58, em que a ré alega não ter se associado à entidade autora, razão pela qual não há fundamento para que seja compelida a pagar as quantias postuladas.

Réplica, fls. 69/76.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A ação procede em parte.

O STJ, em recurso repetitivo, decidiu: "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1439163/SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Min. MARCO



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

BUZZI, 2ªS, j. 11/03/2015).

Trata-se de julgado que consolida entendimento da Corte Superior sobre o tema.

Sem embargo, como exposto aliás pela Em. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI no voto que proferiu no precedente acima, inclusive aderindo à tese vencedora, reputo que, embora aquela solução seja, indiscutivelmente, a regra a ser observada, nos casos concretos em que estiver demonstrado o enriquecimento sem causa do morador que se beneficia e se utiliza concretamente dos serviços fornecidos pela associação, cabe o acolhimento da pretensão desta última, com fundamento no princípio geral do enriquecimento sem causa.

Ora, na hipótese dos autos, como exposto na petição inicial, o valor postulado visa cobrir o pagamento de serviços de manutenção, conservação e segurança, pessoal, limpeza, vigilância, eventos festivos, etc..

Tal fato é aliás notório nesta cidade, sabendo a generalidade dos munícipes que esse condomínio, em particular, de fato oferece tais serviços, que beneficiam concreta e materialmente os moradores. Sem tais serviços, o impacto patrimonial de cada um dos moradores seria inequívoco, inclusive com a desvalorização dos imóveis.

Acrescente-se que, em contestação, não houve impugnação específica a respeito dessa situação narrada na inicial, de que a associação autora efetivamente presta serviços que beneficiam os moradores, inclusive a parte requerida.

Não se cobra, pois, uma taxa pelo vínculo associativo que, de fato, não existe, e sim o rateio de despesas que se fazem no interesse geral dos moradores. A negativa de um ou alguns moradores de participar do rateio acarretaria o seu enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, o TJSP:

Apelação – Ação de cobrança – Loteamento fechado – Associação de moradores constituída com a finalidade de realizar melhorias e serviços que o Poder Público se omite, em benefício de todos os seus moradores.


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

Ainda que não evidenciada a formal adesão do requerido nos quadros da associação de moradores regularmente constituída, é possível inferir que este anuiu, de forma tácita, à prestação e se beneficiou diretamente de todos os serviços criados e prestados em tais condições – Percebimento das benfeitorias realizadas sem qualquer oposição - Não impugnada a cobrança da prestação pecuniária que seria desde logo exigida e recebendo contraditoriamente os serviços apesar disso, o requerido gerou, com seu silêncio, (art.. 111 do CC) a certeza de que estava de acordo com a instituição, cobrança e exigibilidade da prestação – Violação da boa-fé objetiva - Dever de contribuição com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes, sob pena de enriquecimento sem causa. E mais, à negação da exigibilidade da prestação nessas condições violaria o princípio da razoabilidade que pelo contrário indispensável em qualquer decisão judicial, notadamente quando tem por finalidade como aqui impedir o enriquecimento sem causa daquele que, embora receba o serviço e passe a usufruí-lo, não quer, porém, retribuir com o pagamento devido. (TJSP, 1007967-27.2015.8.26.0011, Rel. Mauro Conti Machado, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2016)

Todavia, justamente por se considerar aqui que não está sendo cobrada uma taxa, e sim uma indenização, na forma de rateio - por isso proporcional – pelos serviços prestados, com fundamento no enriquecimento sem causa, é evidente que não podem ser cobrados juros moratórios desde o "vencimento", porque não há um contrato ou negócio jurídico estabelecendo um termo para o cumprimento da prestação pecuniária. Também não se cogita da cobrança de multa e muito menos as "despesas previstas no estatuto", vez que estes pressuporiam, também, a



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

prévia existência de uma obrigação de natureza contratual com tais encargos estabelecidos, não sendo o caso.

Somente são cabíveis os juros moratórios legais, desde a citação.

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para condenar a ré a pagar cada uma das parcelas descritas na planilha de fls. 32/33 como "despesas rateadas mensalmente", com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde cada uma das datas correspondentes, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Considerada a proporção da sucumbência, arcará a autora com 25% das custas e despesas, e a ré com 75%.

Condeno a ré a pagar à autora honorários de 10% sobre o valor da condenação.

Condeno a autora a pagar à ré honorários de 10% sobre a diferença entre o montante da condenação se tivesse sido integralmente acolhida (com os juros moratórios desde cada "vencimento", a multa moratória e as "despesas rateadas mensalmente") e o montante efetivo da condenação. Isto corresponde ao "proveito econômico" aferido pela ré.

P.I.

São Carlos, 05 de dezembro de 2016.

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