


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0005410-39.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Fernando Nogueira**

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

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR, já qualificada, moveu a presente ação de cobrança contra FERNANDO NOGUEIRA, também qualificado, alegando seja credora do réu do valor de R\$ 1.334,16 relativo as parcelas 01 a 11/2012 de despesas comuns, porquanto seja proprietário dos Lotes nº 30 e 31 do referido loteamento, requerendo a condenação do réu ao pagamento do referido valor, com os encargos da sucumbência.

Frustrada a conciliação em audiência preliminar, o réu ofereceu resposta na qual sustentou a ilegalidade da cobrança na medida em que a autora não é um condomínio fechado, mas um loteamento aberto, tratando-se de associação formada por alguns moradores cujas despesas não dispõe de prova de que reverterem a bem de todos, razões pelas quais pugna pela improcedência da presente ação.

As partes dispensaram, em audiência, a produção de quaisquer provas.
É o relatório.

DECIDO.

Vê-se, pela leitura dos documentos acostado à inicial, tenha a associação autora sido instituída com os objetivos de preservação e conservação do loteamento, visando para tanto exercer gestões junto ao Poder Público e desenvolver, no âmbito do próprio loteamento, políticas de integração para confraternização e melhorias do padrão de vida (vide incisos do art. 2º do Estatuto de fls. 35).

De atuação efetiva, vê-se na ata de assembléia ordinária realizada em 24 de março de 2012 que a autora realizava, na oportunidade, reforma da portaria, contratação de agentes de vigilância, e adequação da estrutura comum aos termos do TAC firmado com o Ministério Público, por exemplo.

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*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

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 ¹).

Além do mais, pelo que se vê do documento de fls. 10, 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. 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 ²).

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\$ 1.334,16, referente às prestações vencidas até novembro de 2012, 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. 290, 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 PROCEDENTE a presente ação, CONDENO o réu FERNANDO NOGUEIRA a pagar à autora ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR a importância de R\$ 1.334,16 (*um mil trezentos e trinta e quatro reais e dezesseis 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.

P. R. I.

Sao Carlos, 30 de setembro de 2013.

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

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.stj.jus.br/SCON.