

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003251-67.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Atos Unilaterais**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Erica Pierrobon Carbonieri e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PROCESSO Nº 1003251-67.2017

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FERH ajuizou a presente **AÇÃO DE COBRANÇA de despesas de administração, conservação e limpeza** em face de **ERICA PIERROBON CARBONIERI e RONALD CARBONIERI DE OLIVEIRA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Informa a requerente que é credora dos requeridos no importe de R\$ 8.029,32 (atualizado até o momento somente com correção monetária), referentes à despesas de administração, conservação e limpeza do loteamento. Pediu a procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos, fls. 9/443.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram contestação alegando, que os documentos juntados pela requerente as fls. 39/57 e 10/19, não mencionam seu ato de associação. Argumentam que o contrato não possui informação acerca das despesas. Entendem que não estão obrigados a tais pagamentos, pois não estavam associados a autora a época, nem foram comunicados no momento da compra a respeito dos encargos. Afirmam que se

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

deligaram formalmente da requerente em fevereiro/2014 (doc. anexo), sem deixar débitos em aberto. No mais rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica, fls. 505/512.

Pela decisão de fls. 532, as partes foram instadas a produzirem provas; os requeridos pediram a produção de prova documental e a requerente informou não ter outras provas a produzir, fls. 535 e 543/544.

Pelo despacho de fls. 545 a autora foi intimada a trazer aos autos documento comprovando seu registro junto a JUCESP.

As fls. 553/570 juntou aos autos seu estatuto devidamente registrado.

Eis o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender completa a cognição nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Se é certo que não existe condomínio efetivamente constituído, mas sim “de fato”, não se pode perder de vista a disponibilização de serviços por parte da associação a todos os proprietários.

Assim, os requeridos desfrutaram, ou poderiam ter desfrutado de todos os serviços, motivo pelo qual não podem se furtar à contraprestação, sob pena de enriquecimento indevido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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. Em São Carlos, sabemos que a “Associação” demandante, **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.

Por fim os réus não negam essa circunstância, ou seja, que a associação autora efetivamente presta serviços que beneficiam os moradores, inclusive a eles.

Não se cobra, uma taxa pelo vínculo associativo que, de fato, não existe, e sim o rateio de despesas que se fazem no interesse geral dos moradores.

Nesse sentido, o TJSP decidiu:

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. Ainda não evidenciada a formal adesão do requerido nos quadros da associação de moradores regularmente constituída, é possível inferir que este



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

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, 9 Câmara de Direito Privado, j. 25-11-2016).

Em última análise, o que se cobra aqui é uma indenização sob a forma de rateio e não uma taxa.

A causa de pedir são os serviços prestados, com fundamento no enriquecimento sem causa.

Por fim, 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 das “despesas previstas no estatuto”, vez que estes pressuporiam, também a prévia existência de uma obrigação de natureza contratual com tais encargos estabelecidos, não sendo o caso.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para condenar os requeridos a pagar cada uma das parcelas descritas na planilha juntada com a inicial, 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.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas na proporção de 50%.

Condeno os requeridos a pagar honorários advocatícios ao patrono da associação autora que fixo em 20% sobre o valor total da condenação e condeno a autora a pagar honorários advocatícios ao patrono dos requeridos, que fixo, por equidade, em 10% sobre o montante da condenação, tendo em vista que sucumbiu em menor parte.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 04 de dezembro de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

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