

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1005531-45.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Sumário - Condomínio
Requerente:	Associação dos Moradores do Parque Fehr
Requerido:	Edna Hercules Augusto

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR pediu a condenação de **EDNA HERCULES AUGUSTO** ao pagamento da importância de R\$ 7.360,11, correspondente às contribuições para manutenção da associação vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo que nunca se aderiu à associação, que não morou no local e que desde julho de 2015 não é proprietária do imóvel. Impugnou, ainda, a ficha de cadastro e filiação juntada pela autora, haja vista não se recordar da presença do termo "adesão" no documento.

Manifestou-se a autora, inclusive pleiteando a condenação da ré por litigância de má-fé.

É o relatório.

Fundamento e decido.

No julgamento proferido pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.439.163 – SP, em demanda submetida à sistemática de recursos repetitivos, foi fixada a seguinte orientação: "*as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*". Portanto, *a contrario sensu*, respondem por tais contribuições os moradores que se associaram ou a ela anuíram.

Longe de haver imposição unilateral à ré de participação no custeio das despesas, fato é que ela se associou à administração do empreendimento, conforme consignado no documento de fls. 35. Aliás, não prospera a alegação da ré de que apenas assinou tal documento para que fosse autorizado seu ingresso no local, na medida em que não consta qualquer informação nesse sentido na ficha apresentada.

1005531-45.2016.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ao contrário disso, está expressamente consignado que se trata de "ficha de cadastro e de filiação", o que impede qualquer alegação de irregularidade no documento ou dúvida acerca do estabelecimento do vínculo associativo com a autora. Consigna-se que a ré se qualificou como advogada na ficha cadastral, presumindo-se, dessa forma, que estava ciente das obrigações e deveres assumidos com a associação.

Nem será objeto de análise a alegação da ré de que a ficha "*possa ter sido adulterada*" (fl. 50), pois se pretendesse discutir a falsidade do documento deveria ter exposto sua pretensão de forma clara e precisa, e não através de meras suposições. Destarte, cabia a ré suscitar a falsidade, com ou sem deflagração do incidente de arguição de falsidade, devendo a impugnação basear-se em argumentação específica, não se admitindo alegação genérica (art. 436, inciso III e parágrafo único, do CPC).

O fato de a ré ter supostamente alienado o imóvel também não altera o deslinde desta ação, haja vista a ausência de qualquer elemento probatório demonstrando a venda ocorrida, bem como em razão da obrigação assumida pela ré ter natureza pessoal, sendo esta responsável pelo pagamento das contribuições até a notificação da autora comunicando a venda do imóvel e, conseqüentemente, o encerramento do vínculo estabelecido.

Ademais, não se exigiria a participação da ré na própria ata de constituição da associação, pois a titulação dominial de imóveis se altera constantemente, pelo que inexigível alteração estatutária a todo momento. Bastaria – e basta – a adesão clara à entidade, como de fato houve.

Enfim, embora não se cuide de loteamento instituído como condomínio típico, nos termos do artigo 80 da Lei 4.591 de 16.12.64, em que a obrigação de pagar contribuição a título de conservação constaria das matrículas dos lotes, o custeio da associação prestadora de serviços comuns incumbe a todos que dela se beneficiam e se associaram.

Tal qual, aliás, já decidiu o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 432.106/RJ, asseverando claramente que "as obrigações decorrentes da associação, ou da não associação, são direitos constitucionais" e, em relação à tese jurídica aplicável ao caso concreto, no que pertine à cobrança de "taxas condominiais" por condomínio de fato, consignou que tal obrigação ou se submete à manifestação de vontade ou à previsão em lei, sob pena de se esvaziar a disposição normativa e principiologicamente contida no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.

Do valor total da dívida apresentado pela autora (fls. 29/31) será excluída a quantia referente à "despesas estatuto", pois os honorários advocatícios são fixados na sentença, não aqueles previstos contratualmente.

Por fim, deixo de condenar a ré por litigância de má-fé, pois não praticou qualquer das condutas previstas no art. 80 do Código de Processo Civil. Ressalta-se que as teses alegadas pela ré não estão em desconformidade com o dever jurídico de lealdade processual, caracterizando apenas o exercício do seu direito de defesa.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno a ré a pagar para a autora a importância de R\$ 6.153,54, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo de fls. 29/31, bem como as contribuições que se vencerem no curso da ação, com os encargos decorrentes da mora, quais sejam, correção monetária e juros de mora.

Ressalvo à ré a possibilidade de notificar a autora acerca da alienação do imóvel, visando o encerramento do vínculo associativo existente.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 15% do valor da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 20 de junho de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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