



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007329-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Denilson do Carmo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR intentou a presente ação de cobrança de despesas de administração, conservação e limpeza em face de **DENILSON DO CARMO**. Alegou que o requerido é possuidor da unidade LT20 Q18, localizada dentro das dependências da Associação autora, e deixou de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza referentes à unidade, perfazendo dívida de R\$11.443,01. Afirmou que a associação do requerido se deu com a compra do imóvel, nos termos do instrumento particular de compra e venda paradigma juntado aos autos, sendo que este se beneficiou dos serviços prestados. Requereu a condenação do réu ao pagamento do montante de R\$11.443,01, acrescido de juros, multa e correção monetária.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 9/437 e posteriormente às fls. 442/443.

Citado (fl. 451) o requerido contestou (fls. 452/468). Preliminarmente, suscitou a inépcia da inicial pela ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. No mérito, alegou que a mera propriedade do lote não obriga à vinculação do morador à associação, já que a relação jurídica no caso tem caráter obrigacional, exigindo a vontade expressa do adquirente ou compromissário comprador. Aduziu que não veio aos autos prova do vínculo obrigacional, ônus da autora. Alegou, ainda, a ocorrência de prescrição trienal das parcelas, por se tratar de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa. Impugnou a aplicação de juros e multa. Requereu a extinção do feito sem julgamento do mérito e subsidiariamente, a improcedência. Juntou documentos às fls. 469/499.

Réplica às fls. 503/510.

Intimados, apenas o requerido se manifestou, pugnando pelo julgamento no estado (fls. 515/517).

É o Relatório.

Decido.

1007329-07.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Trata-se de ação de cobrança intentada, diante do inadimplemento do requerido, morador de residência localizada dentro da associação autora.

Preliminarmente, não há que se falar em inépcia da inicial. A autora traz aos autos documentos suficientes, aptos a comprovar a relação jurídica entre as partes, bem como o indício de existência do direito alegado. Não há porque se obrigar a parte autora a trazer cópia do contrato de compra e venda firmado, visto se tratar de documento particular, em posse do próprio requerido.

Razão cabe ao réu quanto à prescrição alegada. Trata-se aqui de pleito fundamentado no enriquecimento ilícito do requerido, hipótese abarcada pelo prazo prescricional trienal, nos termos do art. 206, IV, do CC.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO. LOTEAMENTO. ADMINISTRAÇÃO POR PESSOA JURÍDICA. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELOS ANTECESSORES. ART. 29, LEI Nº 6.766/79. PAGAMENTO DE VÁRIAS PARCELAS. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA, RECONHECIDA, PORÉM, A PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, IV, CC. (...) 6. Reconhecimento da prescrição dos débitos vencidos até 3 anos antes da propositura da ação, ou seja, até 27/04/2008. Aplicação da regra prevista no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil que é ordem pública e cognoscível ex officio pelo julgador. 7. Apelação da ré não provida, reconhecendo-se, de ofício, a prescrição das prestações vencidas até 27/04/2008 (art. 206, § 3º, IV, CC). (APL 00145154720118260554 SP 6ª Câmara de Direito Privado Publicação 04/04/2013 Julgamento 4 de Abril de 2013 Relator Alexandre Lazzarini)

Assim, fica reconhecida a prescrição das parcelas anteriores a 15/07/2014, devendo a cobrança se limitar aos valores não pagos a partir de 15/07/2014, já que a ação foi proposta em 15/07/2017.

Pois bem, em que pesem as alegações do requerido, clara a sua obrigação quanto ao pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza do espaço em que se localiza a sua residência.

Isso porque, ainda que não se trate aqui de condomínio convencional, certo é que o bairro se constituiu em associação de moradores que presta serviços que beneficiam o requerido e ainda se prestam à valorização do imóvel. Ademais, o requerido, ao efetuar a compra do imóvel, já



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

aderiu automaticamente à associação, se obrigando à contraprestação ora cobrada.

Como se pode notar, a associação foi fundada no ano de 1999 e ao que parece a compra e venda do imóvel pelo requerido foi posterior a essa data. Assim, certo que o requerido tinha plena consciência da existência da associação quando comprou o imóvel, e também acerca dos serviços diferenciados que lhe seriam prestados. Não quisesse arcar com as despesas daí advindas, deveria ter procurado residência fora de bairro com essa característica.

Além do mais, tem o E. Tribunal de Justiça entendido ser irrelevante o fato de o morador não se associar formalmente à Associação, já que se beneficia dos serviços prestados.

Nesse sentido:

COBRANÇA. IMÓVEL INSERIDO EM LOTEAMENTO FECHADO-SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EFETUADOS POR SOCIEDADE DE PROPRIETÁRIOS - COBRANÇA DE TAXA DE CONTRIBUIÇÃO RELATIVAS À ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM - VALORES APROVADOS EM ASSEMBLÉIA GERAL - CABIMENTO - EXISTÊNCIA DE COMUNHÃO DE INTERESSES - OBRIGAÇÃO TIDA COMO "PROPTER REM", QUE ACOMPANHA O DESTINO DO IMÓVEL - IRRELEVANTE O FATO DE SER ASSOCIADO OU NÃO A ASSOCIAÇÃO QUE REALIZA A MANUTENÇÃO E MELHORIA DO LOTEAMENTO. ADEMAIS, APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO JURÍDICO QUE ^"VEDA O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO - ART. 884 DO NOVO CÓDIGO CIVIL - ARCABOUÇO PROBATÓRIO DEVIDAMENTE APRECIADO ÍPELO JUÍZO SENTENCIANTE - PRECEDENTES DO TÛSP?E?DO STJ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSOS IMPROVIDOS. (CR 4182104600 sp 5ª Câmara de Direito Privado Publicação 16/02/2009 Julgamento 4 de Fevereiro de 2009 Relator Oscarlino Moeller)

Friso que a autora, com a farta documentação juntada aos autos, comprova os gastos com a manutenção do espaço físico do loteamento, sendo que o réu não impugna, em momento algum, ter se beneficiado com as melhorias e serviços prestados, se atendo a negar a obrigatoriedade quanto à sua participação no custeio desses gastos.

Importante ressaltar, ainda, que a planilha de cálculos apresentada às fl. 38/45 demonstra que o requerido cumpriu a obrigação por diversos meses, desde 2006, o que demonstra a ciência e anuência quanto à cobrança das despesas. Esse é o entendimento do TJSP:

AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS DE MANUTENÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL- Improcedência da ação em primeiro grau, fundada na falta de provas de adesão do réu à associação - O réu apelado não negou a inadimplência nem o pagamento voluntário das taxas anteriores e posteriores às pleiteadas na presente ação, revelando inequívoca anuência à cobrança das despesas - Existência de benfeitorias que valorizam todo o loteamento residencial fechado, tais como área de lazer, serviços de jardinagem e de limpeza, portaria, dentre outras



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

melhorias, o que reforça o fato de que todos os serviços prestados pela apelada beneficiam, de algum modo, o imóvel do apelado - De igual modo, o réu também não negou a efetiva prestação dos serviços elencados pela associação, admitindo que deles se beneficia indiretamente, mesmo sabendo que tais serviços são pagos pelos demais moradores - Conduta social que beira à má-fé - Mensalidades devidas - Sentença reformada, com inversão do ônus da sucumbência - RECURSO PROVIDO.(APL 10026543320168260405 SP 9ª Câmara de Direito Privado Publicação 26/05/2017 Julgamento 23 de Maio de 2017 Relator Angela Lopes).

Não se pode admitir que o morador, ciente de suas obrigações e beneficiário das melhorias e valorizações advindas da associação, deixe de efetuar qualquer contraprestação, sob pena de enriquecimento ilícito. Cito:

COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO. LOTEAMENTO. ADMINISTRAÇÃO POR PESSOA JURÍDICA. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELOS ANTECESSORES. ART. 29, LEI Nº 6.766/79. PAGAMENTO DE VÁRIAS PARCELAS. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA, RECONHECIDA, PORÉM, A PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, IV, CC. 1. Sentença que julgou procedente ação de cobrança, para condenar a ré/apelante ao pagamento das taxas de conservação mensais vencidas entre 03/07/06 a 03/03/07, e após 03/12/2010. Administração do loteamento por pessoa jurídica. 2. A jurisprudência deste Tribunal, respeitadas opiniões em contrário, tem reconhecido a obrigação dos proprietários de imóveis em loteamento de contribuir com as despesas realizadas, ainda que não tenham assumido tal obrigação, sob pena de enriquecimento ilícito. 3. Prestação dos serviços incontroversa e também devidamente demonstrada nos autos. 4. Ré que adquiriu o imóvel após a contratação da autora para prestação dos serviços, e efetuou o pagamento de diversas prestações. 5. Obrigação de remunerar os serviços prestados pela apelada devidamente assumida pelos antecessores da recorrente. Contrato-padrão devidamente arquivado, dotado de ampla publicidade. Responsabilidade que se estende à ré, nos termos do art. 29, da Lei nº 6.766/79. (...) (APL 00145154720118260554 SP 6ª Câmara de Direito Privado Publicação 04/04/2013 Julgamento 4 de Abril de 2013 Relator Alexandre Lazzarini)

Por fim, devida a multa de 2% estipulada no Estatuto Social da Associação dos Moradores. Ademais, importante observar que o requerido tinha plena ciência de suas cláusulas, já que ele próprio junta aos autos referido documento (fls. 471/489), sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO O FEITO**, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC, em relação as parcelas anteriores à 15/07/2014. **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar o réu ao pagamento dos valores das despesas de administração, conservação e limpeza da Associação autora, desde 15/07/2014, além da multa de 2% fixada na cláusula 7ª, §4º, do estatuto social da associação. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vencimento de acordo com a tabela prática do TJSP, além de incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte, nos termos do art. 86, do CPC. Fixo os honorários advocatícios em 15% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 18 de janeiro de 2018.

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