



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003830-49.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**  
 Requerido: **Carlos Alberto Garcia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Associação dos Moradores do Parque Fehr propôs a presente ação contra o réu Carlos Alberto Garcia, pedindo a condenação deste no valor de R\$ 1.591,65, ante a falta de pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza, bem como das quotas que se vencerem no curso do processo.

O réu foi citado pessoalmente (folhas 43), não oferecendo resposta (folhas 44), tornando-se revel.

Relatei. Decido.

Procede a causa de pedir.

Penso que é obrigação de todos os proprietários o pagamento de despesas do loteamento fechado, equiparado ao condomínio, sob pena de locupletamento indevido daqueles que, mesmo usufruindo das benfeitorias, não efetuarem o pagamento das despesas e benfeitorias comuns.

A autora é sociedade civil sem fins lucrativos constituída por proprietários do loteamento exclusivamente residencial, com estatuto juntado às folhas 05/24.

O valor objeto de cobrança se refere à taxa de despesas de manutenção e melhorias das áreas comuns de interesses de todos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

O não pagamento da taxa em apreço equivale a enriquecimento ilícito do adquirente da propriedade, mesmo que não associado à autora, pois todos se beneficiam dos serviços executados.

Os serviços prestados pela autora beneficiam, indistintamente, todos os proprietários, revelando-se justa e lícita a cobrança da aludida taxa de manutenção, seja dos associados ou não.

**Nesse sentido, o seguinte precedente:**

**2012.0000060797** EMENTA: “Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0341813-22.2009.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que são apelantes FLAVIO BUTORI LOPES DE FARIA e IRACEMA CALDAS LOPES DE FARIA sendo apelado **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO PORTAL DAS ROSAS**. ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso dos réus e deram provimento ao adesivo, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA (Presidente) e FÁBIO QUADROS. São Paulo, 16 de fevereiro de 2012. Teixeira Leite RELATOR Assinatura Eletrônica Apelação nº 0341813-22.2009.8.26.0000 - Limeira - voto nº 14653 2/8 Voto nº 14653 Ação de cobrança de contribuições mensais ajuizada por Associação de moradores. Sentença de parcial procedência que determinou o pagamento das taxas até a data da assembleia, cuja validade é discutida em outra ação. Equiparação do loteamento, ainda que aberto, a condomínio. Vedação ao enriquecimento sem causa que prevalece sobre a liberdade de associação. Fruição de vantagens pelos moradores que exige contraprestação. Precedentes desta 4ª Câmara que reconheceu a legalidade da cobrança. Recurso dos réus, desprovido. Recurso da associação, provido para condenar no pagamento, também, das taxas vencidas no decorrer do processo, mais verbas de sucumbência.”

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, condenando o réu a pagar a quantia de R\$ 1591,65, com atualização monetária desde o ajuizamento da ação e juros de mora a partir da citação, sem prejuízo das taxas vencidas no decorrer do processo. Condene o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 04 de maio de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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