

**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: **1020171-87.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Parque Fehr**
 Requerido: **Evandro Marcos Ferrari**

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 Evandro Marcos Ferrari pedindo a condenação deste no pagamento da quantia de R\$ 5.189,02, ante a falta de pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem no curso do processo.

O réu foi citado pessoalmente (folhas 45), não oferecendo resposta, tornando-se revel (folhas 46).

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória.

Penso que é obrigação de todos os proprietários o pagamento de despesas do loteamento fechado, equiparado ao condomínio de fato, sob pena de locupletamento indevido daqueles que, mesmo usufruindo, 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 devidamente registrado (fls. 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. Todavia, o réu se encontra devidamente cadastrado e filiado junto à autora (**confira folhas 38**).

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.”

Ademais, o réu não apresentou contestação, presumindo-se verdadeiros os fatos articulados pela autora, uma vez que não há como impor à autora a produção de prova negativa.

**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**

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu no pagamento da quantia de R\$ 5.189,02, com atualização monetária e juros de mora a contar da planilha de folhas 32 e mais as taxas vencidas do decorrer do processo. Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária a 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, 09 de março de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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