



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: **1005591-18.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Associação de Proprietários Moradores Parque do Espraiado**
 Requerido: **Tiago Eduardo Leite de Campos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Associação de Proprietários e Moradores Parque do Espraiado, com qualificação nos autos, ajuizou em face de Tiago Eduardo Leite de Campos, pedido de cobrança.

Aduz que o réu é proprietário do lote 18- Quadra A, e que está integrado e faz parte da Associação de Proprietários e Moradores do Espraiado, por isso, responsável pelas despesas necessárias com a manutenção e segurança do local, conservação das benfeitorias e demais decisões aprovadas em Assembleia. Porém, o réu não está cumprindo suas obrigações desde março de 2015 até março de 2016, somando um valor total de R\$ 4.279,64.

O réu contestou afirmando que o imóvel encontra-se situado em loteamento fechado, assim, não se trata de condomínio na forma da lei 4.591/64. Aduz, ainda, que desde a aquisição do referido imóvel jamais foi convidado ou notificado pela Associação de que teria obrigação sobre as despesas condominiais, tampouco, associou-se à Associação de Moradores do parque Espraiado. Alega que as taxas cobradas não podem ser impostas ao proprietário não associado. Batalha pela improcedência (fls. 76/80).

Réplica a fls.104/113.

É uma síntese do necessário.

Decido.



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

Julgamento antecipado da lide porque se trata de matéria preponderantemente de direito (art.355, I, CPC).

Acolher a pretensão da associação autora implica na aceitação de que é possível a associação compulsória.

Ocorre que essa compulsoriedade é proibida pela Constituição Federal.

O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou e não se associou.

Ante a inexistência de previsão legal ou contratual, não há fundamento para a cobrança da taxa de contribuição de quem não é associado.

A cobrança não é cabível dado que não se trata de condomínio fechado, mas de mera associação de moradores, com filiação facultativa.

No caso em tela, não se demonstrou a adesão do réu. O documento juntado à fls. 114 comprova a adesão de uma pessoa de nome Devanir que, supostamente lhe teria vendido o terreno. Não há qualquer documento que contenha assinatura do réu.

A questão, ademais, foi pacificada pela jurisprudência.

Tendo em vista o pronunciamento do STJ (Resp. 1439163 SP, DJ de 22.5.2015), os moradores não associados não estão obrigados ao pagamento das taxas de manutenção criada por associações.

No mesmo sentido vejam-se os seguintes julgados:

“AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. Municipalidade proprietária do imóvel, por meio de dação em pagamento, situado em loteamento administrado pela associação autora. Sentença de parcial procedência. Inconformismo. Imóvel arrematado por terceira pessoa, devidamente registrado no competente Cartório de Imóveis. Ré que efetuou o pagamento da dívida relativo ao período em que era proprietária do imóvel. Descabida a cobrança de débitos posteriores a arrematação do bem por terceiro. Autora que, querendo, poderá pelas vias próprias, buscar o recebimento das taxas de manutenção devidas pelo atual proprietário do lote. Sentença reformada. Ônus de sucumbência invertidos. Honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa. Recurso provido.”(TJSP, Apelação 0006396-43.2012.8.26.0108, rel. Fernanda Gomes Camacho,d.j.21/02/2017; Data de registro: 22/02/2017).



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

0002843-11.2014.8.26.0595 Apelação cível. Cobrança. Associação de moradores de loteamento. Em razão da natureza jurídica da associação civil não há embasamento para exigir a contribuição do proprietário ou morador não associado à entidade que presta serviços de segurança, conservação, manutenção e demais infraestruturas, sob pena de atentar contra a liberdade de associação prevista na Constituição Federal. Aplicação do Tema 882 do C. STJ. Apelo provido.(TJSP, Apelação 0002843-11.2014.8.26.0595,rel. Natan Zelinschi de Arrud,d.j 16/02/2017; Data de registro: 20/02/2017.

Destarte, julgo improcedente o pedido e condeno a associação autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 01 de março de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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