


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009406-91.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS MORADORES PARQUE O ESPRAIADO**  
 Requerido: **DEBORAH MUYLAERT GUIMARAES**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**Vistos.**

**Associação de proprietários e moradores PARQUE DO ESPRAIADO** ajuizou a presente **ação de cobrança** em face de **Deborah Mulyaert Guimarães**, aduzindo, em síntese, que é dela credora pela quantia atualizada de R\$ 5.653,32 em relação ao LOTE 02, da quadra F, e R\$ 3.292,33 em relação ao LOTE 03, da mesma quadra F.

A inicial veio instruída com documentos.

A requerida foi devidamente citada para audiência inaugural de conciliação, que restou infrutífera (cf. fls. 75). Apresentou defesa às fls. 60/68 alegando preliminar de carência da ação, pois não faz parte da Associação dos Moradores. No mérito, argumentou que os lotes não estão em um condomínio fechado e, portanto, não pode ser responsabilizada pelas contribuições cobradas.

Sobreveio réplica às fls. 79/89.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

As partes foram instadas a produzir provas. A autora peticionou informando que as provas já se encontram nos autos e a requerida não se manifestou.

É o relatório, no essencial.

**DECIDO, equacionando a matéria preliminar e o mérito propriamente dito.**

As associações ou sociedades são regularmente constituídas por assembleias gerais, e a partir de então passam a executar obras e serviços, sempre aprovados previamente (nas mesmas assembleias); tais reuniões são convocadas e nelas podem comparecer os proprietários ou compromissários compradores de lotes.

Essas obras e serviços, após concluídos são colocados à disposição ou mesmo utilizados pelos proprietários ou compromissários compradores. Muitas delas passam até a valorizar os imóveis de cada proprietário ou compromissário comprador.

E para custeá-las as associações deliberam (nas assembleias) a respeito de valores a serem rateados entre todos os proprietários ou compromissários compradores de lotes.

De uma forma ou de outra, quando adquirem os lotes, os proprietários ou compromissários ou já encontram a associação de moradores constituída, a portaria e algumas obras já implantadas ou, posteriormente, são convocados a participarem de assembleia para a constituição da sociedade ou associação.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Na hipótese dos autos quando a requerida comprou os LOTES 02 (em 20/12/2011 - fls. 47) e 03 (em 01/11/2013 - fls. 71) a associação já se encontrava constituída e atuante (seu registro na Receita Federal se deu em 18/11/2008 – cf. fls. 42); desse modo, com certeza, teve conhecimento da situação que vigorava; aceitou se fixar no local como proprietária se beneficiando de todos os serviços e obras.

Chamada para quitar o débito especificado se limitou a questionar sua responsabilidade pelo pagamento.

A negativa por ela externada, sem dúvida, constitui enriquecimento ilícito, pois é beneficiada com os serviços colocados à disposição daqueles que ali têm seus lotes (ela, inclusive).

Sob a forma de associação civil sem fins lucrativos, a autora organizou-se para administrar o loteamento no interesse comum dos proprietários, à nítida semelhança do síndico dos prédios em condomínio regidos pela Lei 4.591/64.

**Ainda que alguém pretenda não se associar, mesmo assim se encontra legal e moralmente obrigado a contribuir com sua quota-parte nos gastos rateáveis entre a totalidade dos adquirentes dos terrenos, a quem postos à disposição ou serviços.**

Nesse sentido, aliás, já se decidiu:

O fato de tratar-se de loteamento fechado, embora não caracterize um condomínio, faz surgir uma comunhão de interesses, com despesas e interesses comuns que recomenda um regramento. Inegável que o empreendimento gera despesas comuns que devem ser rateadas por todos os proprietários de lotes. (Apel. Sum. 616.625/6 – Salto – 1º TACSP).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

No julgamento da Apelação nº 619.723/9 do 1º TACSP, de que foi relator o eminente Juiz de Santi Ribeiro, invocou-se acórdão da E. Quarta Câmara Especial de Janeiro/94, do mesmo sodalício, em que se apreciou a questão aqui versada, em ação movida pelo apelado contra outro condômino, valendo destacar o seguinte trecho:

No caso sob exame, evidenciado está que o loteamento é dotado de portaria e o serviço de coleta de lixo é prestado pelo condomínio. Não bastasse isso, as taxas condominiais foram fixadas em assembleia regularmente instalada.

Nesse mesmo sentido os acórdãos da Sétima Câmara Especial de Julho de 1995 na Apelação em Sumaríssimo nº 617.492/1 (julg. 27/07/95, rel. Roberto Midolla, v.u.), pela Terceira Câmara Especial de Julho de 1995 na Apelação em Sumaríssimo nº 540.038/6 (julg. 04/01/94, rel. Juiz Aloísio de Toledo César, v.u.).

Confira-se, ainda:

Ainda que se veja tal situação como um condomínio de fato, devem os respectivos titulares de lotes contribuir no rateio das despesas comuns, sob pena de se propiciar enriquecimento ilícito por auferirem proveito às custas de outrem. A falta de forma constituição de condomínio não obsta por isso ao pleito de cobrança.

Se de um lado há o princípio segundo o qual não se pode compelir alguém a se associar e nem a se manter associado, de outro, há o princípio que veda o enriquecimento injusto. O proprietário de imóvel em loteamento é livre, pois, para se associar ou permanecer associado; mas, em contrapartida, não pode se recusar a pagar pelo proveito obtido com a atuação de entidade que administra as áreas da comunidade. (JTACSP – LEX 566/567).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Dissertando sobre o que se dá em vilas e em loteamentos fechados, J. Nascimento Franco observa caber, também aqui e à vista do art. 8º da Lei nº 4591, “o critério do rateio segundo a quantidade de uso das coisas comuns, deste rateio excluídas, conseqüentemente, as unidades que não puderem, em virtude de sua localização ou por qualquer motivo, utilizar as partes e equipamentos comuns” (“Condomínio”, J. Nascimento Franco, RT 1997, 213).

Especificamente, no tocante aos chamados loteamentos “fechados”, como ocorre no caso concreto, útil a observação feita por Marco Aurélio S. Viana em seu “Loteamento Fechado e Loteamento Horizontal” no tocante aos deveres dos proprietários de lotes:

O perfil traçado autoriza concluir que o loteamento fechado guarda semelhança com a propriedade horizontal. Nele, temos o domínio sobre coisas que pertencem a todos (cerca ou muro, portaria, portão, quadras de esporte, piscina etc); o direito de uso incidente sobre vias de comunicação, praças, espaços livres, de domínio do Município, havendo, nesse caso, comunhão; a necessidade de numerário para tender aos serviços comuns, assim, a manutenção e conservação dos serviços afetos diretamente ao Município e as concessionárias de serviços públicos: coleta de lixo, rede elétrica e iluminação, telefone, água e esgoto, gás etc. O melhor é que o Município e as concessionárias respondem diretamente por tais serviços, sua manutenção e conservação, o que diminui despesas e torna mesmo complexa a vida interna. Ocorre que dependendo da localização do parcelamento, isso é difícil. A questão merece solução para cada caso concreto. Finalmente, indispensável que haja uma administração que responderá pela gestão do complexo, arrecadando o numerário, contratado dispensando empregados, adquirindo materiais necessários à manutenção e conservação das coisas e partes comuns etc (AIDE, 1ª ed. 1991, pág. 57) – LEX 175-567/568).

Assim, é evidente que sendo dona de dois lotes



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

no local (cf. fls. 42 e 71) a ré deve participar do rateio das despesas que, aliás, foram aprovadas em assembleia (fls. 30 e ss).

Apenas um reparo merece o cálculo trazido na inicial, pois devem ser expurgados os valores acrescidos a título de custas e honorários, que cabe ao juízo arbitrar. Assim, o débito da requerida equivale a R\$ 4.519,43, referente ao LOTE 02, e R\$ R\$ 2.626,94 em relação ao LOTE 03.

\*\*\*\*\*

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para o fim de **CONDENAR** a requerida, **DEBORAH MUYLAERTE GUIMARÃES**, a pagar a autora, **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES PARQUE DO ESPRAIADO**, as taxas condominiais em atraso especificadas na inicial, mais as que se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 290, do CPC, tudo com correção monetária e juros de mora, à taxa legal, a contar de cada vencimento. Entretanto, como o autor trouxe valor certo na inicial, caberá a ele, na fase oportuna, refazer os cálculos de acordo com o aqui decidido.

Ante a sucumbência, **CONDENO** ainda a requerida no pagamento de honorários advocatícios ao procurador da autora que fixo em 10% do valor total da condenação, corrigida a partir desta data, além do pagamento das custas e despesas do processo.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

voluntário da obrigação.

**P.R.I.**

São Carlos, 23 de fevereiro de 2016.

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