



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2013.0000481719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0002045-56.2007.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante ORNAMENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado SOCIEDADE CIVIL AMIGOS DO LOTEAMENTO AGUAS DE IGARATA SAAI.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente o Dr. Francisco João Andrade e o Dr. Thomas Law.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS (Presidente) e JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 13 de agosto de 2013.

GIFFONI FERREIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

APELAÇÃO nº 0002045-56.2007.8.26.0543

APELANTE: ORNAMENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 APELADO: SOCIEDADE CIVIL AMIGOS DO LOTEAMENTO AGUAS DE
 IGARATA SAAI

COMARCA: SANTA ISABEL

VOTO Nº 1762

PESSOA JURÍDICA – ASSOCIAÇÃO –
 COBRANÇA DE TAXA DE RATEIO DE DESPESAS –
 POSSIBILIDADE – ELIMINAÇÃO DO
 ENRIQUECIMENTO ILÍCITO – JURISPRUDÊNCIA DO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO
 PAULO - DOCUMENTOS BASTANTES –
 PRELIMINAR AFASTADA – COBRANÇA DE
 QUATORZE TAXAS PARA UM ÚNICO LOTE –
 IMPOSSIBILIDADE – ESTATUTO SOCIAL QUE
 MANDA DA PARTICIPAÇÃO PROPORCIONAL À
 FRAÇÃO IDEAL DE SER CALCULADA PELA
 EXTENSÃO DOS LOTES – ESTATUTO QUE NÃO
 PREVIO EDIFÍCIO NOS LOTES - OBRIGAÇÃO DE
 TRATO SUCESSIVO – ART. 290 DO CPC – SENTENÇA
 PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO
 PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de Apelação interposta contra a r. Sentença de fls. 305/307, que julgou parcialmente procedente a pretensão da autora; condenada a ré ao pagamento das prestações devidas pelos lotes declinados na inicial. Juros de mora, a partir da citação, e correção monetária, a partir do vencimento de cada parcela. Condenada, também, ao pagamento dos ônus sucumbenciais e honorários arbitrados em 10% do valor do débito.

Irresignada, apelou a ré aduzindo, preliminarmente, inépcia da inicial, por serem seus lotes pertencentes ao município de Jacareí, sendo que a associação foi constituída no município de Igaratá. No mérito, alega que a Apelada não demonstrou, em nenhum lugar do processo, os gastos sobre os quais pretende o rateio. Diz ser absurda a cobrança de quatorze taxas, em um único lote, visto que há um prédio com quatorze apartamentos.

Embargos Declaratórios interpostos pela Apelante a fls. 311/316,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

rejeitados.

Recurso bem processado; contrarrazões a fls. 340/345.

Esse o breve relato.

Afastada a preliminar de inépcia da inicial, atendidas as condições do artigo 282, do Código de Processo Civil. A autora é parte legítima, provado pelos documentos arrebanhados com a inicial, Ata de constituição da associação, com seu Estatuto, e documentos confirmatórios da posse dos terrenos por parte da Apelante. O fato de o loteamento se estender por dois municípios, sendo os lotes da ré pertencentes a um e a autora ter sido constituída no outro, não altera a circunstância de que todo o loteamento é administrado pela Apelada, não importando as delimitações municipais, no caso.

As evidências contidas nos autos são bastantes para comprovar os serviços prestados pela associação. Deve a ré, arcar com sua cota do rateio das despesas ordinárias, para a descaracterização do enriquecimento ilícito, como é o entendimento desta Corte Centenária de S. Paulo:

“ASSOCIAÇÃO - Pleito de cobrança de contribuições mensais referentes à manutenção e preservação de cooperativa habitacional - Ajuizamento em face de proprietária - Sentença de procedência - Inconformismo da Ré - Alegação no sentido de que a cobrança é indevida, pois não é associada da autora - Prestação de serviços que é incontroversa - Cabimento da cobrança, sob pena de violação ao princípio que veda o enriquecimento sem causa - Ré que não é associada - Irrelevância - Negado provimento ao recurso”. (APELAÇÃO Nº: 0024928-52.2009.8.26.0405 – Relatora: Viviani Nicolau – Comarca: Osasco).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

“LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA DE CONSERVAÇÃO E SEGURANÇA. Cobrança pelos serviços prestados, que beneficiam todos os proprietários. Custeio de despesas de interesse comum. Princípio geral de vedação ao enriquecimento sem causa. Código Civil, art.884. Não adesão que se mostra irrelevante. Valor devido em decorrência dos serviços usufruídos e não por filiação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (APELAÇÃO: 0124346-48.2008.8.26.0000 – Relator: Paulo Alcides – Comarca: Tremembé).

Quanto à cobrança de quatorze taxas, referentes a um único lote, por motivo da construção de um prédio com quatorze apartamentos, há de se levar em conta o contido no Estatuto Social, “Secção I – Da Responsabilidade dos Sócios”, que estabelece a participação proporcional à fração ideal, a ser calculada pela extensão territorial dos lotes. Desta maneira, deve a Apelada pagar uma taxa por lote, sendo irrelevante a construção feita nos mesmos.

Verificada a possibilidade da cobrança por parte da Associação, vê-se que é uma obrigação de trato sucessivo, devendo serem pagas as parcelas vencidas no percurso da lide, até o final da obrigação, segundo o art. 290 do CPC. Ver:

“CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIADO – COBRANÇA - Procedência - Inexistência de cerceamento de defesa - Prova pericial despicienda para o deslinde da controvérsia - Serviços prestados pela apelada e usufruídos pelos recorrentes - Demandados que não negam os débitos - Legalidade da cobrança - Sociedade recorrida devidamente constituída - Cobrança devida (inclusive as parcelas que se venceram no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

curso da lide art. 290 do CPC) - Sentença mantida
- Recurso improvido.” (TJ-SP - APL:
193407120108260068 SP
0019340-71.2010.8.26.0068, Relator: Salles
Rossi - Data de Julgamento: 03/10/2012, 8ª
Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:
06/10/2012).

Alfim, dou PARCIAL PROVIMENTO ao recurso; condenada a
Apelante ao pagamento de UMA TAXA DE RATEIO DE DESPESAS por lote
citado na inicial. Observado o disposto no art. 290 do CPC, apurando-se em
execução a verba devida, e por mero cálculo. Mantida no mais a r. Sentença.

L.B. Giffoni Ferreira

RELATOR
Assinatura Eletrônica