



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311873

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037995-40.2018.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ATMOSPHERA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, é apelado ASSOCIACAO DOS MORADORES DO BORDA DO PARQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1037995-40.2018.8.26.0506

Juízo de origem: Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível

Recorrente(s): Atmosphaera Construções e Empreendimentos LTDA

Recorrido(a)(s): Associação dos Moradores do Borda do Parque

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Rebeca Mendes Batista

Voto nº 2.011

APELAÇÃO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA ALEGADA PELA APELANTE EM RAZÃO DE BLOQUEIO DE BENS. Inocorrência de força maior. Obrigação propter rem. A indisponibilidade de bens da apelante, decretada judicialmente, não afasta sua obrigação de pagar as contribuições associativas devidas, uma vez que a obrigação decorre da natureza propter rem da dívida. A apelante não demonstrou a impossibilidade absoluta de adimplir a obrigação nem tomou providências alternativas para solucionar o inadimplemento. O bloqueio patrimonial, ainda que cautelar, não configura força maior a justificar a exoneração do pagamento. Recurso improvido.

Trata-se de apelação na qual pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença de fls. 153/156 que a condenou ao pagamento das contribuições associativas referentes ao período de 20/09/2016 a 20/10/2018, acrescidas de multa e juros moratórios. Argumenta que não deu causa ao inadimplemento e que não poderia ser penalizada pelos débitos, considerando a indisponibilidade de seus bens, decretada judicialmente em razão de operação conduzida pelo GAECO e pela Polícia Federal. Sustenta, ainda, que a associação autora deveria buscar a habilitação do crédito nos autos do processo criminal em trâmite perante a 4ª Vara Criminal da Comarca de Ribeirão Preto, e não promover a cobrança direta contra a recorrente.

Para tanto, sustenta, em síntese, que a sentença ignorou a impossibilidade material da recorrente de efetuar os pagamentos, visto que todos os seus bens foram bloqueados por decisão judicial, impedindo qualquer movimentação financeira. Alega que a cobrança de contribuições associativas não pode ser exigida diante da incapacidade financeira decorrente da constrição patrimonial. Afirma que a sentença deve ser reformada para afastar a condenação ao pagamento das contribuições e das penalidades aplicadas, por se tratar

de situação de força maior. Requer, subsidiariamente, a suspensão da demanda até o desfecho da ação penal e a liberação de seus bens, permitindo, assim, eventual pagamento das obrigações.

O recurso foi preparado (fls. 467/469) e respondido (fls. 214/217).

Sustenta a parte recorrida que a sentença deve ser mantida, pois a apelante, ao adquirir os imóveis no loteamento, anuiu com as obrigações associativas, incluindo o pagamento das contribuições necessárias à manutenção das áreas comuns. Argumenta que a natureza *propter rem* da obrigação impõe à proprietária o dever de arcar com os encargos, independentemente de questões externas, como bloqueio judicial de bens, que não rompe o nexo causal da dívida. Alega que a apelante não demonstrou que sua indisponibilidade financeira abrangeu todo o patrimônio nem que foi impedida de cumprir suas obrigações, não afastando, portanto, sua responsabilidade. Defende que a mora persiste e que a alegação de caso fortuito não se sustenta, uma vez que a atividade empresarial da apelante envolve riscos previsíveis inerentes ao negócio. Ressalta, por fim, que a sentença corretamente fundamentou a condenação, não cabendo reforma, razão pela qual requer o desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em que pese as argumentações da apelante, este recurso não comporta provimento.

De fato, não pode a autora apelada sofrer prejuízos patrimoniais por fatos aos quais não deu causa.

Não restou comprovado nos autos, por meio de qualquer documentação, o bloqueio de todos os bens da parte apelante de modo a comprovar a sua impossibilidade de arcar com o pagamento da taxa de associação.

Ainda que estivesse demonstrada tal impossibilidade, não seria razoável cercear o direito da apelada de executar seu crédito. Isso porque por mais que se admita que, durante a vigência de contrato de trato sucessivo de natureza pecuniária, a situação financeira de uma das partes contratantes possa se alterar a ponto de prejudicar o cumprimento de suas obrigações, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, não se pode reputar como válida a simples inércia da parte devedora.

Se o que se argumenta é impossibilidade financeira à continuidade do cumprimento das obrigações contratuais, tratativas de acordo extrajudicial ou, a depender do caso, a própria resolução contratual, são exemplos de soluções alternativas à relação contratual, e não a simples fruição das vantagens prometidas ao devedor sem a devida contraprestação ao credor.

Em arremate, os fatos trazidos pela apelante não configuram força maior. O bloqueio de bens (ainda que de forma cautelar, como é o caso do alegado bloqueio sofrido) não pode ser considerado como caso de força maior ao ponto de convalidar a inadimplência contratual, caso contrário, iria-se sempre prejudicar os interesses de credores em face de “multi devedores” que já teriam sofrido constrição patrimonial mediante bloqueio de bens em outras ações judiciais.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor da condenação os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR