



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340344

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003137-36.2023.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que são apelantes RONALDO GUIARO e JULIANA STTEN GUIARO, é apelado ASSOCIAÇÃO PRO CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO VILLAGIO DI PIETRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1003137-36.2023.8.26.0270

Comarca: Itapeva (3ª Vara)

Apelantes: Ronaldo Guiaro e Juliana Stten Guiaro

Apelada: Associação Pro Construção do Condomínio Villagio Di Pietra

Juiz sentenciante: Fabricio Augusto Dias

Voto nº 36.888

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de procedência. Irresignação dos réus. 2. A questão em discussão consiste em determinar se os réus aderiram à associação autora e se estão obrigados ao pagamento das taxas associativas para custeio e manutenção das obras do empreendimento. 3. A adesão dos réus à associação decorre da anuência ao acordo firmado no processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270 e da condição de promitentes compradores de unidade do empreendimento, sendo necessário o custeio das obras pelos adquirentes. 4. O regime jurídico aplicável ao caso é o da Lei nº 4.591/64 e do condomínio voluntário/edilício, que impõe aos promitentes compradores o dever de suportar o débito em questão. 5. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 250/258, de relatório adotado, *julgou procedente* ação movida por **Associação Pro Construção do Condomínio Villagio Di Pietra** em face de **Ronaldo Guiaro e Juliana Stten Guiaro**, condenando os réus ao pagamento de R\$43.102,60, com atualização monetária desde o ajuizamento da demanda e juros moratórios a partir da citação. Os réus foram condenados ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e

honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Recorrem os réus, sustentando, em síntese, que não aderiram à associação, jamais com ela contribuíram e tampouco se beneficiaram dos serviços ofertados pela autora. Alegam que o fato de terem anuído a acordo firmado por comissão de adquirentes no processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270, isoladamente, não justifica a cobrança. Requerem a aplicação de multa por litigância de má-fé (fls. 261/275).

Contrarrazões a fls. 281/291.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em 07/01/2019 os réus tornaram-se adquirentes da unidade nº 7 do empreendimento denominado “*Villagio Di Pietra*”, conforme a inicial e o contrato de fls. 140/147.

Em 22/03/2019 alguns dos adquirentes das unidades habitacionais do empreendimento realizaram assembleia, acordando, dentre outras coisas, “*a fixação de pagamento mensal inicial pelos adquirentes de unidades no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais)*”

para custeio das despesas administrativas nesta etapa de retomada das atividades e regularização documental” (fl. 20).

Em 10/06/2020 a comissão de representantes do empreendimento “*Villagio Di Pietra*” firmou acordo com a incorporadora responsável pelas obras (fls. 128/139), inacabadas até o presente momento, ao que tudo indica.

O acordo, ao qual os réus incontroversamente anuíram, foi firmado no processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270, por conta da conduta desidiosa da incorporadora, e teve por consequência a assunção das obras inacabadas do empreendimento pela autora, constituída em 25/05/2021 e que tem por objeto social “*promover os atos necessários ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento, e a conclusão da construção do empreendimento constituído de 33 (trinta e três) residências, salão de festas com banheiros masculino e feminino, brinquedoteca, playground, academia, portaria e vagas de garagens cobertas, o que será executado pelo regime de preço de custo*” (fl. 77).

Neste contexto, salta aos olhos que os réus aderiram à associação autora.

A adesão decorre logicamente não só da anuência dos réus ao acordo firmado no processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270, mas também da condição dos requeridos de promitentes compradores de unidade do empreendimento “*Villagio*

Di Pietra”, já que o término das obras só foi ou será possível com a criação e conduta proativa da autora, e com o custeio pelos adquirentes.

Logo, não tem fundamento a alegação dos réus de que não aderiram à associação e tampouco se beneficiaram dos serviços por ela ofertados.

Conclusão diversa dispensaria os réus de custear as despesas inerentes ao término das obras do empreendimento, o que implicaria em patente e inadmissível enriquecimento imotivado.

Não bastasse, há nos autos elementos indicativos de que o regime jurídico aplicável à hipótese é o da Lei nº 4.591/64 – vide, por exemplo, o teor do acordo firmado no processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270 e do estatuto da autora, bem como a estrutura física do empreendimento, composto por 33 casas, situadas em porção de terra murada e relativamente pequena, dotada de portaria.

Isso também corrobora o dever dos réus de suportar o débito em questão, indissociavelmente atrelado à condição de promitente comprador/proprietário, conforme intelecção do artigo 43, VI da Lei nº 4.591/64 e das disposições do Código Civil atinentes ao condomínio voluntário e edifício.

Vêm a calhar, por derradeiro, as ponderações do Juízo de primeiro grau:

“Conforme artigo 6º do Estatuto Social (fls. 79), os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre as unidades residenciais do referido condomínio são admitidos como associados por meio da aquisição de uma das unidades, ou seja, não é necessário que os adquirentes adiram expressamente à Associação.

In casu, os requeridos adquiriram, em 7/1/2019, direitos e obrigações de uma unidade autônoma, número 07, do empreendimento denominado "Condomínio Villagio Di Pietra", administrado pela autora (fls. 140/147), de modo que se tornaram condôminos e associados, sujeitos a obrigações, dentre elas, a de pagar mensalmente taxa associativa destinada a cobrir despesas de construção e manutenção de área comum (CC, arts. 1.334, I, e 1.336, I c.c. art. 9º, § 3º, "d", da Lei 4.591/64).

Os requeridos sabiam do contexto fático do condomínio, haja vista que anuíram expressamente, em 10/6/2020, com a destituição da incorporadora "11 Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda", a qual não honrou com sua obrigação, bem como aceitaram expressamente que a Comissão de Representantes do condomínio se responsabilizaria pela administração da incorporação, assumindo as obras a partir do estado em que se encontram, conforme acordo homologado em 23/7/2020 nos autos do processo nº 1002639-76.2019.8.26.0270 (fls. 128/139), de modo que, por óbvio, os adquirentes da unidades imobiliárias arcariam com o custo de continuidade das obras. Por isso, é irrelevante a necessidade das

assinaturas dos requeridos na Ata de Assembleia Geral de Adquirentes de Unidades do Empreendimento Villagio di Pietra (fls. 19/26) para se associarem e pagarem a taxa de custeio da construção do empreendimento (salão de festas com banheiros, masculino e feminino, brinquedoteca, playground, academia, portaria e vagas de garagens cobertas), conforme fls. 77. Com a realização de obras de benfeitorias (necessárias, úteis e voluptuárias) no condomínio certamente as unidades imobiliárias valorizarão, e não podem os requeridos deixar de contribuir, sob pena de enriquecimento sem causa (CC, art. 884).

(...)

O Estatuto Social do Condomínio estabeleceu o valor de R\$500,00 de taxa associativa mensal, com início em 4/2019 (fls. 117).

Provado que o condomínio tem Convenção, está regular, e é destinado à construção de áreas comuns do loteamento e à prestação de serviços direcionados aos detentores das unidades ali localizadas, sujeita-se o detentor do imóvel ao pagamento de taxa”.

Destarte, preserva-se integralmente a r. sentença, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, consoante artigo 85, §§ 2º e 11 do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ALEXANDRE MARCONDES
Relator