



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0054312-14.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VILMA IONE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ASSOCIAÇÃO FORUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO.

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, 8 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0054312-14.2023.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo – 17ª Vara Cível do Foro Central

Recorrente(s): VILMA IONE DA SILVA

Recorrido(a)(s): ASSOCIAÇÃO FORUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Luciana Biagio Laquimia

Voto nº 2.150

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Insurgência da autora contra sentença de improcedência. Ofensa ao princípio da dialeticidade recursal não configurada. Demanda ajuizada contra associação destinada a propiciar moradia às pessoas de baixa renda. Exclusão da autora por inadimplência das taxas associativas, nela incluídas taxa de projeto, fundo de obra e de segurança. Restituição desses valores. Descabimento. Regularidade dos procedimentos internos da ré, fundados em seu Estatuto. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 334/341, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença.

Para tanto, sustenta, em síntese, que havia cobrança por parte da ré de valores para diversos fins, tais como mensalidades do projeto, parcelas dos seguranças do terreno, fundo de obra e, ainda, IPTU. Alega que, uma vez excluída da associação, deve ser restituída da integralidade dos valores, pois com a substituição por outro associado tais despesas foram assumidas pelo novo titular. Afirma que a restituição dos valores deve ocorrer em parcela única. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente, foi respondido (fls. 352/363).

Sustenta a parte recorrida, preliminarmente, ofensa ao princípio da dialeticidade e, no mérito, que a sentença não merece retoque.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, não se vislumbra violação ao princípio da dialeticidade recursal. Embora o recurso reitere aspectos já abordados na inicial ao questionar os fundamentos da sentença a parte recorrente, de qualquer forma, busca a reforma da decisão. Assim, é adequado conhecer do recurso, inclusive para prevenir possíveis alegações de nulidade.

No mérito, o recurso não merece provimento.

A sentença analisou detidamente as provas dos autos e fundamentou adequadamente a decisão de improcedência da ação. Restou demonstrado que a autora não possuía direito subjetivo adquirido sobre a unidade habitacional, tampouco ficou caracterizada qualquer ilegalidade no procedimento adotado pela ré para exclusão da autora.

O conjunto probatório evidencia que a permanência da autora no projeto dependia do cumprimento de exigências pré-estabelecidas, incluindo critérios financeiros e administrativos, os quais não foram integralmente atendidos.

Com efeito, como bem lançado pela D. Magistrada:

“Consoante a lei, o estatuto da associação rege a relação entre associação e associados, devendo contemplar, dentre outros, os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados (CC, art. 54, II).

O art. 13 do Estatuto Social da ré rege obrigação do associado-contemplado com unidade habitacional, o art. 14 as penalidades passíveis ao associado em mora e o art. 19, V, a plausibilidade de exclusão do associado em mora superior a três mensalidades” (fls. 337)

(...) Os documentos às fls. 29/45 corroboram o efetivo pagamento das mensalidades até janeiro/2015, configurando "mora debitoris" desde então.

Os documentos às fls. 136/141 ou 224/227 firmam a exclusão da autora mediante deliberação em assembleia geral ordinária, ocorrida em 12/12/15, em virtude do inadimplemento em

questão.

Finalmente, os documentos às fls. 307/319 dão conta da conclusão do projeto Jaboticabeiras em 2018, com a finalização do processo de entrega de todas as unidades aos associados, nisso se incluindo a pessoa que preencheu a vaga outrora da autora” (fls. 339).

A autora não nega a inadimplência que deu causa à sua exclusão, insurgindo-se contra a retenção de valores.

Ocorre que tais quantias foram pagas como mensalidade para inclusão no projeto que é destinado à pessoas de baixa renda, nela se incluindo o valor de R\$ 2.400,000 destinado à aprovação do projeto (fls. 31), parcelas de R\$ 20,00 destinadas ao Fundo de obra (fls. 33) e parcelas de R\$ 70,00, destinada à segurança (fls. 37).

Essas quantias estão previstas no artigo 6º do Estatuto e são cobradas enquanto vigente a associação, não havendo falar em ressarcimento, pois não há como imputar culpa à apelada pelo inadimplemento da apelante que resultou em sua exclusão.

No mais, anota-se, por oportuno, que não há prova do pagamento de parcelas do IPTU.

Destarte, de rigor a manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescidos dos argumentos ora tecidos.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR