



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000358045

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002492-85.2023.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que Apelante: Associação dos Proprietários do Residencial Mont Tremblant
Apelado: Implanta - Empreendimentos Imobiliarios Ltda-epp.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Indeferiram a sustentação oral por falta de amparo legal.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002492-85.2023.8.26.0116

Apelante: Associação dos Proprietários do Residencial Mont Tremblant

Apelado: Implanta - Empreendimentos Imobiliarios Ltda-epp

Comarca: Campos do Jordão

Voto nº 15.657

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – Sentença de improcedência – Recurso da autora – No caso, a autora é Associação constituída por parte dos proprietários do empreendimento em questão – Não se trata de condomínio propriamente dito – Associação constituída para realizar término das obras inacabadas, na área comum do edifício – Requerida que não se associou e não anuiu com a realização das obras – Existência de Ação Civil Pública em andamento cuja finalidade é a demolição de parte do imóvel – Requerida que inclusive é parte na ação civil pública – Incerto o desfecho da ação civil pública que pode determinar a demolição parcial, ou readequações, ou qualquer outra determinação, ou ainda ser julgada improcedente – Todavia, antes do desfecho da ação civil pública, não se pode imputar obrigação a quem não anuiu com a Associação – Encerrada a citada ação civil e com base em fatos novos, se o caso, poderá a Associação vir a cobrar da requerida eventual cota que lhe caiba, com base no enriquecimento ilícito – Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de cobrança e condenou a autora a arcar com as custas e despesas processuais.

Recorre a autora aduzindo ser Associação constituída por sete dos doze proprietários de unidades habitacionais do Edifício Mont Tremblant (fl. 51/53) e não pode ser confundida com os institutos de condomínio edilício ou condomínio de fato; aponta vínculo obrigacional entre apelante e apelada pois são coproprietários por frações ideais (art. 1.315, CC), e há cláusula contratual

expressa nesse sentido; defende a tese de obrigação de rateio das despesas comuns com fundamento no art. 1315 do CC.

Alega que a sentença menciona equivocadamente que a associação foi fundada por cinco proprietários de unidade; que reconhece o 'habite-se', no entanto entende como sendo inválido em razão de irregularidades no prédio, que é objeto de ação civil pública que pede a demolição; que tiradas conclusões da ACP de forma incompleta, maculando a sentença exarada, bem como que a decisão é 'extra petita'; na ACP, às fls. fl. 995/1104, consta que as irregularidades apontadas pela municipalidade foram sanadas, o que não foi considerado; que o julgado na ACP não pode fundamentar a decisão aqui proferida, eis que sequer é parte naquele processo.

Sustenta que os defeitos foram sanados, de forma que não se pode aceitar que o 'habite-se' é nulo ou foi anulado e que não há prova de que esse documento tenha sido cassado; que não há qualquer comprovação de que o prédio estaria sob qualquer tipo de embargos após a emissão do 'habite-se', administrativo ou judicial na ACP, e insiste no fato de que há prova cabal de que todas as irregularidades foram sanadas.

Alega ainda que na ACP há extenso relatório de constatação de regularidade do prédio na data de 31 de agosto de 2015 (fl. 717/743), expedido pelo Secretário Municipal que informa que o prédio, naquela época já estava em perfeita consonância com as exigências municipais legais; que o pedido na ação civil pública é de demolição de qualquer construção irregular, salvo regularização administrativa, o que foi feito; que os atos de registro da instituição do condomínio edilício, esbarram na negativa dos representantes da Apelada em firmar o requerimento juntamente com os demais coproprietários cumprindo a exigência legal, o que inclusive ensejou a proposição de ação de suprimento de consentimento em seu desfavor, feito este que se encontra em fase de complemento

do ciclo citatório dado a reiterada e persistente negativa da Apelada e dois outros coproprietários em comparecer aos autos, processo este distribuído sob o nº 1001732-39.2023.8.26.0116. (Ação de suprimimento de consentimento dos requeridos para requerimento de registro dos atos constitutivos do condomínio perante o CRI de Campos do Jordão.)

Insiste na incidência do disposto no art 1315 do CC e a obrigação de participação no rateio, que também deriva do contrato; aponta o descumprimento das obrigações pactuadas e cobradas neste feito, e afirma que a conduta da apelada já gerou incontáveis prejuízos aos compradores das unidades habitacionais que serão ainda objeto de futuras ações ressarcitórias.

Prequestiona a matéria

O recurso foi processado e sem resposta pela parte contrária, sendo encaminhado à segunda instância, onde foi admitido em seus regulares efeitos.

A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual na folha 2165.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de despesas comuns, em que a parte autora pretende sejam rateados os valores despendidos com o término das obrigas na parte comum do imóvel.

Da narrativa inicial, extrai-se que a autora, associação constituída por sete dos doze proprietários do edifício Mont Tremblant adquiriram as unidades habitacionais ainda na planta, diretamente da requerida Implanta Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que no seu entender constitui a propriedade em condomínio na forma do art. 1.315 do CC, como se vê da matrícula 11.972, CRI



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de Campos do Jordão.

Ao que se vê, a Associação autora foi constituída para garantir o término das obras civis da área comum do prédio, não concluída pelos empreendedores, dentre eles a requerida, e a responsabilização dos não aderentes nas custas e despesas respectivas. Informa a autora o término das obras comuns, bem como a regularização da documentação. Menciona ainda a tutela buscada para obter o suprimento do consentimento sonogado pela requerida e dois outros proprietários na ação nº 1001732-39.2023.8.26.0116.

Afirma ainda que a requerida mantém a titularidade de três unidades, razão pela qual tem obrigação contratual assim como do art 1315 do CC, devendo arcar com as despesas no total de R\$ 617.154,84.

A despeito de todas as alegações deduzidas pela associação autora, o fato é que, após o 'habite-se', foi ajuizada ação civil pública nº 3000865.61.2013.8.26.0116, cuja finalidade, inclusive, era a demolição da obra, tendo em vista irregularidade na aprovação do projeto.

A associação autora, foi constituída para gerir as obras para finalização do empreendimento, dentre outros, como se observa do artigo 3º da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 11/07/2020 (fl. 54).

Em que pese o artigo 5º expressamente declare que são membros da associação todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre os apartamentos (fl. 55) não consta que a requerida tenha comparecido à reunião ou feito se representar. Ou seja, não há provas de que tenha a requerida anuído com a constituição da Associação nem mesmo com a realização do término da obra. (fl. 51).

Não se desconhece que, com a conclusão das obras nas áreas comuns, a requerida foi beneficiada com a valorização em prol de em seus três

imóveis (apartamentos), o que em tese, configura o enriquecimento seu causa, disposto no artigo 884 do Código Civil (*Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*)

Todavia, a requerida não anuiu com a constituição da Associação, nem mesmo aderiu em momento posterior, de forma que não assumiu qualquer obrigação financeira para com a Associação autora.

E no caso, a ação civil pública, embora ajuizada no ano de 2013, ainda não foi concluída, de forma que permanece a incerteza quanto à regularidade ou não das obras realizadas. No caso, pode prevalecer o pedido de demolição, ainda que parcial, ou quem sabe a determinação de adequações outras.

Logo, antes do desfecho da mencionada ação civil pública, não se pode obrigar a requerida a arcar com os custos das obras realizadas, ainda que na área comum e em benefício dela, porque, se mantida a decisão quanto a irregularidade ou ainda se houver conclusão pela necessidade de demolição ainda que parcial, os valores não podem ser cobrados daqueles que não anuíram, já que não tinham a obrigação.

Com o desfecho da ação civil pública, se o caso, lhe sendo favorável, poderá a autora, pela via adequada, com base em fatos novos cobrar da requerida os valores despendidos para a realização das obras de conclusão do empreendimento.

No caso em comento, há uma peculiaridade ainda que inclusive a distingue da decisão juntada às fls. 2172/2176 (em que a autora reforça o pedido de procedência desta ação), uma vez que a requerida, proprietária tabular de três unidades, é parte na ação civil pública, diferente do requerido em referida ação, mero proprietário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aliás a autora, embora não seja parte na ação civil pública, interveio na qualidade de assistente da ora requerida, de forma que tem conhecimento acerca da situação aqui exposta.

Por fim, vale consignar que o disposto no art. 1315 do Código Civil não tem aplicação para a hipótese em comento, já que este obriga os condomínios a arcar com as despesas comuns, independente de concordância. No caso, se trata de Associação pretendendo a cobrança, não podendo esta impor obrigações a quem não aderiu espontaneamente, voluntariamente.

O inciso XX do artigo 5º da Constituição garante a liberdade de associação.

Nestas condições, fica mantida a sentença, por seus próprios e bem lançados fundamentos, além daqueles aqui acrescidos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator