

Número do processo: 0727808-66.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CONDOMINIO RURAL SOLAR DA SERRA

REU: ASSOCIACAO DOS MORADORES DO SETOR HABITACIONAL SAO BARTOLOMEU

SENTENÇA

Trata-se de ação com pedido condenatório, cumulado com declaratório, proposta pelo Condomínio Rural solar da Serra em face da Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu.

Afirma o autor que:

“... é um condomínio residencial localizado na região do Jardim Botânico em Brasília e foi constituído formalmente, sobre área integralmente privada, no ano de 1985, conforme comprova a sua Convenção de Condomínio devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Títulos e Documentos...

O acesso ao Condomínio Autor – Solar da Serra - (e também a outros condomínios e lotes localizados na região) se dá por meio de uma portaria estabelecida sobre ÁREA PÚBLICA, de modo que, foi criada a Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu, para gestão da portaria e rateio de despesas (Doc. 05 – imagens de satélite).

Assim, ao longo dos anos o acesso ao Condomínio Rural Solar da Serra sempre foi realizado por meio da portaria que está entre as vias de acesso ao condomínio e o acesso a via pública. O Autor se manteve associado ao Requerido, vinculado ao seu estatuto e às obrigações decorrentes de contratos de rateio de despesas que foi firmado em 2013.

Ocorre que, com o passar do tempo as despesas com o rateio das contas da Associação se tornaram muito expressivas (hoje em mais de 25 mil reais mensais) causando questionamentos por parte dos moradores do Condomínio Autor que passaram a não concordar com os critérios utilizados para a divisão dos custos, conforme deliberado em Assembleia Ordinária de Condôminos realizada em dezembro de 2017 (Doc. 07 – Ata 17.12.2017 e na Assembleia fevereiro de 2018 que deliberou sobre a saída da Associação (Doc. 7.1 – Ata 28.02.2018)

Em verdade, tornou-se demasiadamente oneroso ao Condomínio Autor permanecer associado à referida entidade, principalmente em razão da desproporcionalidade existente entre o pagamento do rateio das despesas e a desproporcionalidade de votos, comparada a utilização dos serviços. Além do que foram verificadas infrações estatutárias que vêm ocorrendo no decorrer dos anos e principalmente no corrente ano aumentaram a motivação de solicitar a sua exclusão.

Então, em 06/06/2019, Autor notificou a Associação (Doc. 08) comunicando a sua retirada pelos motivos acima destacados.



Não obstante a sua saída da Associação, o Condomínio Autor mantém a necessidade de passar pela Portaria controlada pela Associação dos Moradores do Setor Habitacional São Bartolomeu, pois é a ÚNICA VIA que interliga as vias de acesso ao Condomínio à via pública.

Por necessitar passar pela portaria – e somente por isso, pois não se beneficia de qualquer outra forma – o Condomínio Autor tentou realizar ao longo de 2019 e início de 2020, diversas tratativas para chegar a um acordo de reajuste dos valores rateados, sendo que a Associação se manteve irredutível.

(...)

O Condomínio Autor, em verdade, pagava praticamente toda a conta de manutenção da portaria, sendo que a usava somente como “passagem”.

Isso porque o Condomínio Autor possui Portaria de acesso própria, equipe de segurança própria, funcionários próprios, serviços de transporte próprios, não se beneficiando dos serviços que são fornecidos diretamente aos demais condomínios associados.

De outro lado, apesar de haver contribuído por alguns anos com o rateio de despesas, a portaria se situa em terras públicas, sendo que NÃO existe qualquer Autorização do Poder Público para a instalação e muito menos para cobrança de taxas de acesso e trânsito.

Diante da circunstância de não existir outro acesso a via pública, indubitavelmente, tem o Autor que passar pela portaria do Réu. E, por isso, após frustradas as tratativas, em uma última notificação encaminhada em 04/06/2020 (Doc. 09) apresentou última proposta de contribuição com valor considerado justo, em razão das despesas extras geradas pela utilização da portaria. Contudo, não houve evolução nas tentativas amigáveis de solucionar a questão (Doc. 9.1).

Assim, também, comunicou que cessaria o pagamento das contribuições em virtude da rescisão do contrato e da exclusão da Associação. Em “retaliação”, após o primeiro mês sem pagamento, a Associação, por meio de seus gestores, começou a fazer exposição pública do débito do Condomínio, de forma vexatória e sem considerar todo o contexto envolvido. Além disso, passou a AMEAÇAR negar a passagem pela portaria (Doc. 10 - áudio). No áudio é informado pelo comunicante o seguinte: “Nós vamos colocar uma faixa amanhã e esperamos que ela (Síndica) volte atrás, e que a gente não precise tomar essas medidas drásticas. Mas se ela não voltar atrás nos vamos cancelar todas as TAGs dos moradores do Solar da Serra e vão ter que entrar como visitante. Eu sei que vai ser o caos nessa portaria, mas infelizmente a sua Síndica não tem diálogo.”

Logo, no dia 22/08/2020 (sábado) foi afixada pela Associação uma “Faixa De Aviso” após a portaria na pista que vai no sentido do Condomínio Solar da Serra informando que por motivos de ausência de pagamento do rateio de despesas da Associação, esta impediria o acesso dos condôminos do Autor pelo sistema comum de acesso de moradores, sendo canceladas as TAGs de acesso, e os moradores encaminhados para a entrada de visitantes. (Doc. 11 – faixa de aviso)

Tal medida é – para o dizer o “mínimo” – absurda, pois os condôminos pagaram pela instalação desse serviço de acesso e pelas TAGs adquiridas para cada veículo.

Além do mais, a conduta arbitrária é uma afronta ao livre direito de ir e vir dos mais de 3.000 moradores entre o caminho da sua casa.”

Invoca, em seguida, o direito constitucional de livre associação de sorte que “não obstante o ingresso do Autor na Associação Requerida e rateio ao longo de vários anos, é incontestavelmente possível sua desvinculação. E nesse sentido, a partir do momento que é consolidada a saída do membro da associação, devem ser considerados rescindidos também seus compromissos enquanto associado.”



Prossegue, sustentando que, “enquanto associado, foi imputado o dever de arcar com aproximadamente 44% das despesas possuindo apenas direito a 01 (um) voto. Enquanto outros associados arcam com percentuais bem inferiores e possuem direito a mais votos. Por exemplo, o associado Condomínio Quintas da Alvorada (constituído por três etapas) tem o dever de pagar o percentual de 27,79% do rateio das despesas e possui 03 votos no poder de decisão (Doc. 14 – rateio julho). (...) O que ocorre é que foi fixado o número de residências como o critério de proporcionalidade de rateio. Critério este desproporcional, pois o Solar da Serra na realidade é o que menos gera despesas para a Associação, tendo em vista que, tão somente, beneficia-se da passagem pela portaria e não dos demais serviços que a Associação disponibiliza para os outros condomínios que são próximos da associação.”

Mesmo porque, argumenta, outros condomínios se valem da portaria como portaria do próprio condomínio enquanto ele, autor, fica aproximadamente 4 (quatro) quilômetros de distância da Portaria da Associação. Por essa razão (...) possui sua "própria estrutura completa para acesso, segurança, transportes, e outros, na entrada do condomínio.”

E prossegue informando que “foi feito um levantamento pelo Solar da Serra apurando que o verdadeiro custo extra que é gerado em razão dos moradores do Solar para a manutenção da portaria da Associação é de apenas 8,34% (oito virgula trinta e quatro por cento) das despesas, considerando o valor gasto pela Associação com a contratação de dois funcionários extras para atendimento ao Solar da Serra. Diante desta desarrazoada proporção entre a forma de rateio das despesas e o exercício de direito a voto, não houve mais interesse do Autor em manter-se associado. Afinal, embora o Solar da Serra, sozinho, assumo o pagamento de quase 44% (quarenta e quatro por cento) das despesas (que representam a verdadeira fonte de receitas da associação), só tem direito a 1 (um) voto e não pode ser compelido a pagar somente pelo trânsito em uma via pública,”

Aduz que a ré reconheceu a sua saída da associação, mas não atendeu às demais ponderações sobre proporcionalidade e poder de decisão e informa a respeito das tentativas de solução, inclusive de convocação de uma assembleia o que não ocorreu e conclui:

“... ainda que se torne repetitivo, é necessário esclarecer: 1) Diferente do que foi narrado na contranotificação, o contrato de rateio não era independente da Associação. Isso porque o referido contrato surgiu em consequência da associação, justamente para dividir as despesas entre os membros associados. Inclusive, com a simples observação das planilhas de gastos que são enviadas, é possível observar que são acrescidas todas as despesas da Associação para rateio. Assim, uma vez que o Condomínio Solar da Serra notificou sua saída da Associação, não possui mais obrigação em manter o pagamento equivalente ao rateio das despesas da entidade. 2) Tanto é verdade que os percentuais de rateio foram incluídos no novo estatuto alterado pela AGO de 15 de agosto de 2016, mais precisamente no capítulo III, artigo 8º; e 3) Ainda que assim não fosse, ao confrontar o Estatuto da Associação com o Contrato de rateio é possível verificar que as Partes deste são exatamente os membros daquele e que a beneficiária é a própria Associação.”

Daí, sustenta, afirma que não é cabível mais exigir sua obrigação de pagar pelo rateio das despesas da portaria.

Prossegue argumentando não haver servidão forçada:

“É certo que não existe mais obrigação associativa, tampouco contratual entre as partes. No entanto, para adentrar no Condomínio Autor é necessária a passagem pela portaria administrada pela Associação. Perceba-se que o fato não se trata de passagem forçada, pois a portaria se situa em área pública (Doc. 23 – via pública jardim botânico). A gleba de terras do Condomínio Solar da Serra se encontra encravada, sem saída para via pública, de modo que o ÚNICO ACESSO é por áreas de outros condomínios como o Quintas da Alvorada que terminam antes da área onde a Portaria da Associação está situada. Em relação aos outros condomínios (Mansões Itaipú e Quintas da Alvorada), como “indenização pela passagem forçada”, o Solar da Serra paga, de forma separada, e sem qualquer relação com a Associação, o rateio de despesas com o bloqueamento e manutenção das vias. De modo que não se justificaria (possibilita)



qualquer cobrança da Associação que sequer é possuidora ou proprietária das terras onde estão as vias de acesso particular à via pública. (Doc. 24 ao 24.5 – prestação de contas rateio) O rateio de despesas da Associação é para custeio e manutenção da portaria, exclusivamente – e não em razão da servidão forçada – que já é paga para os legítimos titulares desse direito. Daí porque se conclui que não há dever de indenizar, de qualquer forma ou sob qualquer alegação, a Associação pela passagem. E sequer isso justifica a cobrança dos rateios, pois a Associação não é a titular da terra.”

E em seguida argumenta que “portaria está inserida em área pública e não se pode criar qualquer dificuldade ou impedimento na passagem dos moradores que dependem disso para chegar em suas residências, nos termos do Art. 5, LV da CF/88.” e, não obstante tenha “parado de realizar o pagamento das despesas de rateio, em razão da sua manifesta (e inequívoca) exclusão e rescisão contratual, a Associação não pode criar qualquer impedimento na passagem de moradores, ainda mais porque estes adquiriram as TAGs de acesso e pagaram pela implantação desse sistema.”

Pediu, assim, tutela de urgência para determinar à ré que “NÃO adote qualquer medida que impossibilite ou dificulte o acesso dos moradores ao Condomínio Rural Solar da Serra por meio do acesso pela Portaria da Associação sob pena do pagamento de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);” e, ao final, a procedência do pedido que a confirmasse, bem como como “declaração do direito do Autor de não ser obrigado a se manter vinculado a Associação, bem como a efetiva rescisão do contrato de rateio de despesas e saída do Condomínio Rural Solar da Serra da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU, nos termos das notificações multicitadas;”

Pela decisão de ID 7144265 foi indeferida a tutela de urgência mas, comme d’habitude, o Tribunal deferiu antecipação de tutela recursal.

Em seguida, a ré foi citada e apresentou resposta alegando falta de interesse de agir - já que não haveria resistência ao seu desligamento – e no mérito sustenta:

“No mérito, se lá chegar, o que se admite apenas para argumentar, melhor sorte não assiste ao Autor, porque é fato incontroverso que ele se retirou voluntariamente dos quadros da Associação/Ré e, por isso, não pode continuar a desfrutar dos benefícios concedidos aos seus associados, sob pena de enriquecimento ilícito.

(...)

Assim, impossível a continuidade dos moradores do Autor de continuarem a usar a portaria destinada aos moradores, sob pena de enriquecimento sem causa, já que não participam do rateio das despesas para sua manutenção.

O fato de o Autor não ser mais associado não lhe retirou o direito de passagem, constituído naquela área, porque assegurado seu livre trânsito por outra cancela, a de visitantes, situada na mesma portaria, como o próprio admitiu em sua peça de ingresso e frisada na R. decisão guerreada com acerto, sem a cobrança de qualquer valor.

O Autor deve assumir o ônus de sua decisão, que implica em enfrentar eventual fila na cancela de visitantes e ter as TAGs canceladas, pois, são consequências naturais daqueles que não são associados e não participam do pagamento das despesas de rateio, para a manutenção dos serviços e ônus indispensáveis para existência da portaria, com suas 5 (cinco) cancelas.

Os condomínios associados à Ré e o próprio Autor são associações de moradores (chamados condomínios irregulares) e a jurisprudência do Eg. TJDFT é firme no sentido de ser automática a aderência à associação de moradores, ou seja, os adquirentes estão obrigados a contribuir com as despesas para manutenção dos condomínios de fato independentemente de estarem constituídos em área pública ou privada.

Assim, o argumento de que a portaria está edificada em área pública torna-se matéria secundária e sem relevância, para o deslinde do mérito da causa, ou seja, associação compulsória, rateio de despesas e



violação ao direito de ir e vir. Vale enfatizar, aqui, que a predita portaria e suas cancelas estão edificadas em minúscula área pública, mercê de posse mansa e pacífica, já sendo aguardada decisão do Poder Público Competente sobre pedido de regularização definitiva dessa posse.

É certo que nenhum desses ditos direitos do Autor foi violado pela Ré, que não se opôs ao desligamento dele da Associação, e nada mais dele cobra, além das mencionadas parcelas decorrentes do rateio, cuja obrigação está inserta nos contratos, inclusive o de rateio, celebrado entre as partes. O Autor se desligou da associação por não concordar com o modelo de rateio das despesas de manutenção da portaria e não ser o voto quantitativo, segundo alegou. Contudo, a forma de rateio das despesas e voto foram deliberados em assembleia própria com a participação direta do Autor, que concordou com todas as decisões tomadas, à época, pela assembleia. Nenhuma ilegalidade existe no modelo escolhido pelos associados, em assembleia, para rateio das despesas e voto, da qual o Autor se fez presente e concordou com tudo, expressamente, conforme se lê nos documentos juntados pelo próprio Autor.

Então, cabia ao Autor, para alterar o modelo de rateio de despesas e voto, convocar assembleia própria, mas preferiu desligarse da associação e judicializar a questão, para continuar a usufruir dos benefícios dados aos associados sem nada contribuir. Pura má-fé e tentativa de enriquecimento sem causa.”

A autora se manifestou em réplica.

É o relatório. Decido.

Falta de interesse de agir.

A autora não tem, de fato, interesse de agir no pedido declaratório. Aliás, isso foi decidido em processo anterior, extinto sem exame do mérito.

Mas, como pretende que seus associados continuem a passar pela portaria na forma anteriormente acertada e como a ré resiste, parece-me ser evidente o interesse de agir.

Julgamento antecipado da lide.

Os fatos são incontroversos e resta apenas questões de direito, de sorte que é cabível o julgamento antecipado.

Mérito.

O autor – na verdade associação de moradores - é associada fundadora da ré. Nessa qualidade, celebrou, juntamente com outros associadas, um “contrato” pelo qual “as partes ...acordam e ajustam, entre si e espontaneamente, seus direitos, deveres e obrigações, declinados nas cláusulas abaixo, quanto ao rateio das despesas geradas e pelo uso e manutenção da Portaria de acesso aos territórios dos signatários.”

Não se trata, propriamente, de um contrato. Isso porque as partes não realizam uma operação econômica, de modo que algum tipo de bem circulasse de uma para outra. Na verdade, convencionaram contribuir para a prestação de um serviço - portaria – estabelecendo como critério de pagamento o número de lotes (ID 7119641). A autora, de longe, é a que tinha o maior número de lotes – 737 – sendo que em segundo lugar vem as Mansões Itaipú - com 295 – bem como o maior número de casas – 385 lotes – enquanto as Mansões teriam 236.

O critério é bastante lógico. Maior número de pessoas utilizam o serviço. Logo, é justo que quem mais se utiliza do serviço também pague mais.

Teço essas considerações, apenas em consideração a grande parte da inicial. O certo, no entanto, é que não há qualquer pedido a respeito de modificação de tal critério, mesmo porque faltaria legitimidade à autora, que denunciou o negócio.



A autora, além de sair da associação, não quer pagar pelo serviço. Logo, parece-me, dele não pode gozar, como se estivesse nas mesmas condições das demais associações que continuam a mantê-lo.

Não me parece seja relevante, primeiro, o fato de a portaria estar em área pública. Sim, está. Mas a autora, creio, não pode se valer do argumento. Isso porque participou da criação da Portaria, participou da manutenção por longos anos e gozou de uma forma ou de outra da proteção que ela proporciona já que a única entrada que há para acessar o local - e não pode, agora, renegá-la, sob pena de estar incorrendo em conduta contrária à boa-fé: tuo quoque ou, então, um manifesto venire contra factum proprio. Escolha.

Não é acolhível, tampouco, o argumento de violação ao direito de ir e vir. A portaria seria um acinte não só aos moradores, mas a todos que eventualmente acorram ao local. Se quisesse eu, por exemplo, visitar alguém no Solar da Serra não deveria, também, ser obrigado a passar por portaria alguma, ser ali parado, me identificar etc. Ela - uma invasão à área pública - é, também, um acinte ao direito de ir e vir de todo mundo de modo que, se é para discutir a questão, o correto deveria ser sua derrubada por amor a esse direito fundamental. Principalmente aqui em que o respeito às áreas públicas é um valor fundante da sociedade candanga e os condomínios irregulares, que povoam a paisagem, nada mais são do que uma confirmação da regra.

Mesmo porque, olhando pelo ângulo do acordo celebrado pela autor, não há violação ao direito de ir e vir. Apenas, como é lógico, não podem os moradores do autor usufruir da portaria como se ainda estivessem a contribuir para sua manutenção, como dito. O pagamento garante o passar pela entrada reservada aos moradores. Deixou de pagar, denunciou o acordo, deixou de existir a razão do gozo de uma situação privilegiada. Assim não for, estariam os moradores da autora na mesma situação que um visitante que, evidentemente, nada deve contribuir para entrar ali, pois não faz, propriamente, uso do serviço. Se a associação estivesse impedindo os moradores de entrar, sim. Mas não é o que acontece.

A autora, ao que parece, quer deixar de pagar e ainda continuar gozando do serviço. Em Ciência Política isso é chamado de *free riding* - "pegar carona", ou seja, gozar de bens que outros pagam - sendo uma das soluções, exatamente, acordos que tais, como observa Adriano Gianturco que, entre tantos exemplos, fornece também este, que lembra o caso:

"Ao entrar em determinado grupo, um condomínio, uma associação, estabelece-se como critério o pagamento de determinado serviço. Quem não quer não entra ou sai depois. A segurança privada nos condomínios é fornecida dessa forma. (Gianturco, Adriano. "A Ciência da Política", 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2020., Edição do Kindle, pág. 428)

Não me comove, tampouco, o argumento de que não goza de outros serviços. A questão não é essa: a questão é que concordou em pagar pela portaria e por apenas ela. Então o argumento de que não goza de outros serviços prestados pela associação é inconsistente.

Mas mais do que isso: parece-me que o acordo tem, sim, autonomia em relação à condição de associado. Com efeito, é perfeitamente possível imaginar a contribuição para a prestação do serviço de portaria, mas não ser associado da ré. Então não me parece correta a relação de causalidade que é feita na inicial.

Assim, sob qualquer ângulo de exame da questão, não me parece cabível a procedência do pedido.

ANTE O EXPOSTO, a) extingo o processo, sem exame do mérito, por falta de interesse de agir, em relação ao pedido declaratório; b) improcedente os demais pedidos.

Condene a autora nas custas e honorários advocatícios que, dado o baixo valor da causa, fixo em 15% do valor desta.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.



BRASÍLIA, DF, data e horário da assinatura digital.

ERNANE FIDELIS FILHO
Juiz de Direito



Número do documento: 21032310494995300000078429750

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=21032310494995300000078429750>

Assinado eletronicamente por: ERNANE FIDELIS FILHO - 23/03/2021 10:49:50