



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da      Vara Cível  
da Comarca de Cotia/SP**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pelo Promotor de Justiça infra-assinado, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, em especial o que dispõem o artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, os artigos 1º, inciso V, e 5º, *caput*, da Lei Federal nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), com as alterações da Lei Federal nº 8.078/90, o artigo 82, inciso I, da Lei Federal nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), o artigo 25, inciso IV, alínea "b", da Lei Federal nº 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e o artigo 103, inciso VIII, da Lei Complementar Estadual nº 734/93 (Lei Orgânica do Ministério Público de São Paulo), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no INQUÉRITO CIVIL número 14.0245.0002079/2013-6, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, em face de:

**ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE BAIRRO DE GRAMADO**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa e financeira, CNPJ nº 60.543.394/0001-56, com sede na Rua Doutor Altair Martins, nº 2200, bairro Gramado, município de Cotia, representada por **Gualter Marcussi**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 3.289.868-X e inscrito no CPF/MF sob nº



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

300.692.468-15, domiciliado no endereço acima indicado, pelos motivos de fato e de direito a seguir enunciados, instruindo a presente ação com cópias principais do INQUÉRITO CIVIL acima nominado.

### **1 – DOS FATOS e DO DIREITO:**

Formalmente, a **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE BAIRRO DE GRAMADO**, de acordo com o art. 1º, de seu Estatuto Social, tem as seguintes finalidades/objetivos:

*"Artigo 1º – A Associação denominada 'Associação Amigos de Bairro de Gramado', fundada em 13 de fevereiro de 1.983, é uma Associação sem fins lucrativos, com sede e foro no Município de Cotia, Estado de São Paulo, à Rua Dr. Altair Martins, nº 2.200 e personalidade jurídica distinta de seus associados, com duração ilimitada, tendo por finalidade:*

*I. Observância das leis e dos princípios da moral e compreensão dos deveres cívicos;*

*II. Reivindicar melhorias públicas no bairro de Gramado e adjacências;*

*III. Recolher, estudar, coordenar e distribuir todas as informações relativas ao interesse do bairro e adjacências;*

*IV. Tirar de pesquisas, estudos e discussões, as necessidades do bairro de Gramado;*

*V. Coordenar suas atividades com Instituições que se interessem pelas soluções desses problemas;*

*VI. Pleitear junto aos Poderes Públicos, Municipal,*



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Estadual e Federal, a adoção de medidas necessárias à consecução dos objetivos deste estatuto e à melhoria da Comunidade do Bolsão Residencial Gramado;*

*VII. Manter uma sede social, proporcionar aos associados reuniões de caráter específico, social e cultural, por todos os meios ao seu alcance;*

*VIII. Organizar serviços de assistência médica, social e filantrópica;*

*IX. Lutas pela instalação de escolas, parques infantis, manter quando possível uma Biblioteca, incentivando o progresso cultural do povo do bairro;*

*X. Cooperar com as autoridades Públicas, Municipal, Estadual e Federal, zelando pela segurança do povo do bairro e bairros adjacentes pertencentes ao Município de Cotia;*

*XI. Administrar o Bolsão Residencial do Gramado, Decreto nº 5293 de 25 de abril de 2003, conforme alvará n. 080/96 da Prefeitura Municipal de Cotia, atendendo a todas as suas exigências;*

*XII. Participar de todas as discussões relativas às Políticas Públicas, Plano Diretor, Planos Plurianuais, enfim, discussões políticas que possam de alguma forma afetar ou contribuir para a qualidade de vida dos moradores deste Loteamento;*

*XIII. Zelar pelo bem comum existente no local, praças, áreas verdes, áreas institucionais, bem como todo o Patrimônio Ambiental Interno e Externo;*

*XIV. Propor a participar de plenos, projetos e programas que tenham como objetivo a*



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

*valorização do Bolsão Residencial do Gramado e do seu entorno.*

No bojo do Inquérito Civil número 14.0245.0002079/2013-6, verificou-se que a referida Associação estaria praticando ilegalidades e irregularidades, as quais devem ser sanadas.

Isso porque a Associação aqui nominada, no âmbito do respectivo loteamento, vem administrando "bolsão residencial" no local, valendo-se de práticas contrárias a dispositivos constitucionais e legais expressos.

De fato, vem transformando, compulsoriamente, todos os moradores e proprietários do Loteamento Gramado em "associados", contrariando a disposição expressa do art. 5º XX, Constituição da República<sup>1</sup>.

Não bastasse, as prestações de serviços públicos dentro do aludido loteamento são compulsoriamente assumidas pela iniciativa privada, sem qualquer possibilidade de escolha dos moradores/proprietários consumidores. Os serviços são prestados compulsoriamente pela Requerida, restringindo-se a garantia da liberdade de escolha prevista no art. 6º, II, Código de Defesa do Consumidor.

E pior: são emitidos boletos bancários cobrando por tais supostas prestações de serviços, que na realidade, seriam de responsabilidade e execução do Poder Público, custeadas por meio de tributos.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### **Parágrafo Único**

*Toda vez que um proprietário ou promitente comprador vender a(s) propriedade(s) que possuir no Loteamento Gramado, automaticamente se desligará do quadro de sócios da Associação, assumindo o comprador os compromissos para com a Associação, estabelecidos neste Estatuto a partir da data da compra.*

Ou seja, de acordo com o Estatuto relacionado à Requerida, devem ser considerados associados os proprietários e/ou promitentes compradores de terreno/imóvel no referido loteamento, presumindo-se que, tornando-se proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no aludido loteamento, torna-se associado **de forma automática e compulsória**.

Tal situação é totalmente ilegal, na medida em que ninguém pode ser **obrigado** a associar-se a qualquer espécie de associação.

Portanto, o correto seria que moradores ou proprietários que não tivessem interesse em compor a respectiva entidade não deveriam concorrer para o custeio dos serviços por ela prestados, se não os solicitaram.

Deveriam ser instados acerca do interesse ou não de associar-se.

E eventual argumentação de "enriquecimento ilícito" dos não-associados que desfrutam dos supostos serviços prestados pela Requerida, no presente caso, não deve prevalecer frente à exigência ilícita da obrigação.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Absolutamente ilegal, nesse ensejo, a associação compulsória, nos termos do art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.

**Além disso, de acordo com o Estatuto da referida Sociedade, esta tem por objetivo realizar serviços essencialmente públicos.**

De tal modo, qualquer atuação da Requerida nesse sentido é meramente figurativa, pois a mesma somente refaz um serviço que já foi feito anteriormente, ou ao menos que deveria ter sido feito e exigido.

Por conta de tal situação é que referida Sociedade foi representada a este órgão Ministerial.

Tais fatos são confirmados pela própria entidade, em sua defesa apresentada no bojo do referido Inquérito Civil.

As alegações utilizadas pela Requerida, de que não são efetivadas cobranças de "taxa de associação", mas apenas "reembolso" das despesas efetivadas pelas mesmas, na forma de rateio entre os proprietários, nada mais é do que uma forma de tentar "maquiar" o que, de fato, traduz-se por taxa ou contribuição associativa.

Verifica-se que a Requerida transgrediu o art. 6º, inciso IV, da Lei nº 8.078/90, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, que erige a direito básico do consumidor a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais. Além disso,



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

quebrando a confiança daqueles que lhes confiaram a atuação dentro dos ditames legais, violou o princípio da **boa-fé objetiva** que informa as relações de consumo, o qual, embora positivado recentemente, nos arts. 4º, inciso III e 51, inciso IV, do estatuto consumerista, exsurge como autêntico princípio geral de direito, como ensina o Professor ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO (*in* "Responsabilidade pré-contratual no Código de Defesa do Consumidor: estudo comparativo com responsabilidade pré-contratual no direito comum").

Assim, em que pese a Requerida afirmar que os valores são utilizados para arcar com despesas referentes à prestação de serviços de segurança preventiva no loteamento; serviços administrativos; manutenção de áreas comuns e áreas verdes; entrega de correspondências; coleta de lixo; limpeza e demais despesas de conservação, evidentes os prejuízos causados pela atuação da mesma, especialmente, porque ao arrepio de amparo legal e contra mandamento constitucional (liberdade de associação), são cobradas 'taxas', mensalidades e outros valores, **sem a devida adesão, ou sem conferir opção ao interessado na adesão.**

Isso porque, a prestação de serviços públicos de pavimentação asfáltica, limpeza pública, coleta de lixo e varrição de ruas, iluminação pública, ajardinamento, poda e plantio de árvores da região, devem ser realizados pelo Poder Público.

A suposta prestação de serviços de segurança, por si só, também é completamente irregular, uma vez que em locais públicos, a segurança deve ser prestada pelo Estado.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

E mesmo que assim não fosse, é ilegal e abusiva a associação forçada ou mesmo a cobrança por serviços para os quais não houve adesão.

Além das cobranças indevidas e ilegais, há menção de retenção indevida de correspondências na Portaria do respectivo loteamento, o que também não se pode admitir.

No mesmo sentido ora exposto é o posicionamento que vem prevalecendo em nossos Tribunais Superiores.

Assim a segunda seção do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que é vedado às associações de moradores a cobrança de encargos por serviços contra pessoas que delas não fazem parte, ainda que proprietários de imóvel em cuja área ocorreram os benefícios, não se cogitando, então, de enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

**"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR Nº 168/STJ. 1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo (Precedentes: AgReg no Ag 1179073/rj, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg**



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

*no Ag 953621/rj, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/sp, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; Ag no REsp 1034349/sp, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe de 16/12/2008) 2. (...) . 3. Agravo regimental a que se nega provimento.” (STJ, AgRg nos EREsp 961927/RJ, Segunda Seção, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargado convocado do TJ/RS), julgamento? 08/09/2010, publicação/fonte: DJe de 15/09/2010).*

Esse também é o entendimento que vem sendo aplicado pelo Supremo Tribunal Federal, consoante se observa do julgamento do Recurso Extraordinário nº 432106. Que abaixo segue:

**“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal.” (STF, RE 432106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, julgamento: 20/09/2011, DJe-210, divulg. 03-11-2011 public. 04-11-2011, ement. Vol-02619-01 pp-00177).”**

Portanto, aplica-se ao caso o princípio da livre associação, respeitando-se o que disposto na Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso II (“ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”) e inciso XX (“ninguém, poderá ser compelido a associar-se ou permanecer associado”).



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

De tal sorte, as associações ou sociedades civis não possuem o direito de exigir que o particular se associe aos seus quadros e/ou seja compelido a pagar suas contribuições, de modo que, inexistindo lei que imponha a associação do particular a um entidade privada, é descabida a cobrança de contribuições impostas por associação de moradores a proprietários não associados que não aderiram ao ato que institui o encargo, ou que assim não desejam.

Conclui-se, pois, que no confronto entre os princípios constitucionais da legalidade e da livre associação com o princípio de direito que veda o enriquecimento sem causa, devem prevalecer os dois primeiros, por se tratarem de garantias constitucionais.

### **2 – DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO:**

O Ministério Público é instituição essencial à justiça, destacando-se dentre as suas finalidades a defesa preventiva e repressiva dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos, mediante a promoção do inquérito civil e da ação civil pública, para proteção: do consumidor, do meio ambiente, da cidadania, dos bens culturais e de outros interesses transindividuais (artigos 127 e 129 - II, da Constituição Federal; artigo 103 - VIII, da Lei Complementar nº 734, de 24.11.93 - Lei Orgânica do Ministério Público -; artigos 1º, 3º, 5º, caput, e 21, da Lei nº 7.347/85; artigo 82 - I, c.c. o artigo 81, parágrafo único, I a III, e art. 91 da Lei nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor).



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso vertente, a atuação ministerial volta-se para o futuro e para o passado.

No primeiro caso, visa fazer cessar o perigo de dano a que estão expostos os futuros adquirentes de imóveis no respectivo loteamento, no sentido de protegê-lo de não se submeter à compulsória associação à Requerida, tratando-se da defesa de **interesses difusos**, definidos no art. 81, parágrafo 1º, inciso I, da Lei nº 8.078/90, titularizados por pessoas indeterminadas, ligadas por circunstâncias de fato, caracterizados pelos traços da transindividualidade e da indivisibilidade.

Busca-se, ainda, a tutela de interesses socialmente relevantes, denominados de **interesses individuais homogêneos**, caracterizados por sua origem comum (as atividades ilícitas/ilegais desenvolvidas pela Requerida), marcados pelo traço da divisibilidade e titularizados por pessoas determinadas, que foram vítimas dos meios ilegais utilizados pela Requerida para compelir a associação dos proprietários de imóveis do aludido loteamento a ela.

Ressalte-se, ainda, a existência de interesse social na medida aqui buscada, por atingir número elevado de associados, muitos dos quais sequer possuem conhecimento da necessidade de voluntariedade na associação à Requerida, assim como presumem atuação da Requerida dentro dos ditames das normas legais.

Contudo, os fatos noticiados nos presentes autos demonstram que a Requerida vem atuando de forma ilegal, no tocante à obrigatoriedade de associação de seus integrantes.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, interessa à sociedade como um todo que sejam adotadas as medidas aqui buscadas, a fim de que cesse imediatamente o perigo de dano e sejam reparados os prejuízos já causados.

### **3 – DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA:**

Para a concessão de tutela antecipada, nos moldes do art. 273 da lei processual civil, é necessária a existência de prova inequívoca, que convença o magistrado da verossimilhança da alegação.

Dos elementos e documentos coligidos aos autos observa-se que a **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE BAIRRO DE GRAMADO** atuou de forma ilegal e irregular, pois obriga todos os moradores e proprietários de imóveis no respectivo loteamento a se associarem, contra a sua vontade, atuando em desconformidade à legislação.

Logo, de acordo com o quanto expedido nos tópicos anteriores, resta patente a presença do primeiro pressuposto necessário à concessão da tutela antecipada.

Além disso, ainda nos termos do inciso I, do art. 273 do CPC, é necessário que seja demonstrada a presença de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

No caso presente, sabe-se que estão sendo promovidas diversas ações de cobrança e execução pela Associação Requerida em face dos moradores e proprietários de imóvel do



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

referido loteamento não associados e considerados "inadimplentes" pela entidade respectiva.

É inegável que ao serem julgadas procedentes referidas demandas há um enorme risco de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que muitas famílias estão tendo seus imóveis penhorados, ocasionando enormes prejuízos.

Desse modo, os fatos apresentados até o momento, demonstram a verossimilhança do alegado, bem como a existência de receio de danos irreparáveis, o que autoriza a concessão da tutela antecipada, conforme abaixo requerido.

#### **4 - DOS PEDIDOS:**

Diante de todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** ajuíza a presente ação de extinção e requer:

1 - a citação da Requerida, na pessoa de sua representante legal, com os benefícios do art. 172, §2º, do Código de Processo Civil, para que apresente resposta à presente ação, no prazo legal, sob pena e confissão e revelia;

2 - procedência da presente ação, a fim de que:

a) seja imposta obrigação de não fazer à Requerida, compelindo-a a não obrigar à associação de todo e qualquer proprietário de imóvel do respectivo loteamento, conferindo faculdade de assim agirem (tornarem-se associados), e assim, providenciando a alteração de seu



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Estatuto Social, de modo a extirpar do referido diploma as cláusulas/artigos que indiquem associação automática e compulsória dos proprietários de imóveis do respectivo loteamento, bem como inclusão de cláusula/artigo expresso, no sentido de conferir a faculdade de todo proprietário de imóvel do respectivo loteamento, de associarem-se ou não à Requerida;

b) seja imposta obrigação de não fazer, consistente em não efetuarem cobranças de taxas/contribuições de moradores e proprietários de imóveis do respectivo loteamento, que não seja(m) associado(s) ou não deseje(m) ser(em) associado(s);

Requer, outrossim, seja concedida **a tutela antecipada**, para o fim de determinar que a Requerida, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a ser destinada ao Fundo Especial de que trata o art. 13, da Lei 7347/85:

- não efetue cobranças de taxas/contribuições de moradores e proprietários de imóveis do respectivo loteamento, que não seja(m) associado(s) ou não deseje(m) ser(em) associado(s);

- suspensão de toda e qualquer cobrança realizada pela Requerida ao(s) não-associado(s) morador(es) e proprietário(s) do respectivo loteamento.

Requer-se, finalmente, a realização das intimações dos atos e termos processuais, na forma do art. 236, § 2º da lei processual civil, bem como, desde logo, a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, nos termos do art. 18, da lei nº 7.347/85, e do art. 87, do Código de Defesa do Consumidor.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Para tanto, protesta-se pela produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente a oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do representante legal das Requerida, sob pena de confissão, juntada de documentos, bem como a realização de perícia contábil, sem prejuízo de qualquer outra, casos estas sejam necessárias.

No mais, espera-se, junto a esta, permita-se a juntada dos documentos anexos (digitalizados) para a instrução da inicial (folhas do Inquérito Civil número 14.0245.0002198/2013-7).

Dá-se à causa, para fins meramente fiscais, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Termos em que,  
Pede deferimento.

Cotia, 29 de abril de 2014.

**RAFAEL CORRÊA DE MORAIS AGUIAR**  
*4º PROMOTOR DE JUSTIÇA*