



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Apelação Cível nº 2005.001.04635

Relator: Des. Mauro Dickstein

Apelante: SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Ação originária: 2002.203.006995-7 - cobrança - Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá

ACORDÃO

SUMÁRIA: COBRANÇA DE QUOTA-PARTE DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO CONSTITUÍDO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AOS PROPRIETÁRIOS. ADESAO VOLUNTÁRIA. INEXISTÊNCIA DE CO-PROPRIEDADE DE ÁREA COMUM. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ESTATUTO SOCIAL QUE NÃO SE AMOLDA ÀS REGRAS DA LEI Nº 4.591/64. AUSÊNCIA DE DISPOSITIVO QUE OBRIGUE O PAGAMENTO COMPULSÓRIO DE CONTRIBUIÇÕES. APLICAÇÃO DO ART. 5º, II E XX, DA CRFB. REFORMA DA SENTENÇA. APELAÇÃO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 2005.001.04635, em que figura como apelante SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO e apelado ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a 17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade ~~unânime~~, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na conformidade do voto em separado.

Rio de Janeiro, 1º de junho de 2005.

*Mauro Dickstein*  
MAURO DICKSTEIN  
DESEMBARGADOR RELATOR

*Fabricio Bandeira Filho*  
DES. FABRÍCIO BANDEIRA FILHO  
PRESIDENTE

Participaram também deste julgamento os

Des. *Raul Lopes*  
Des. *Marcelo Guimarães*

Secretaria da 17ª Câmara Cível

Div. de Processamento de Acordãos - DIPAR  
Processo: 2005.001.04635  
Folhas : 135714/135718  
Registrado em 30/06/2005  
Por: LZT



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado 2  
do Rio de Janeiro

Apelação Cível nº 2005.001.04635  
Relator: Dcs. Mauro Dickstein

Apelante: SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO  
Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Ação originária: 2002.203.006995-7 - cobrança - Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá

RELATÓRIO

Ação de cobrança pelo rito sumário proposta por ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE em face de SÉRGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO sob a alegação de que, embora o réu, na condição de proprietário e morador da associação, seja beneficiado pelos serviços por ela prestados, vem se negando a efetuar o pagamento das cotas comuns de contribuição social.

Decisão a fls. 155 determinando a emenda à inicial para inclusão do cônjuge virago no pólo passivo.

Audiência de conciliação a fls. 166, a qual restou infrutífera.

Contestação a fls. 167/172, arguindo preliminar de indeferimento da petição inicial e extinção do feito por não poder compor a lide a srª Ana Maria Almeida Alves de Carvalho, visto encontrar-se separada consensualmente do réu.

No mérito arguiu que o loteamento denominado Pomar do Rio Grande previu a constituição de um clube e não um condomínio e que foi criada a associação com o intuito de manter o clube.

Aduz que a autora não tem situação regularizada de acordo com a Lei de Registros Públicos e, dessa forma, não sendo um condomínio legalmente constituído, não poderia efetuar cobranças de cotas condominiais.

Alega que o imóvel em que reside tem sua frente para o logradouro público, não fazendo parte do condomínio e que à Prefeitura Municipal caberia a administração, manutenção e defesa do local, requerendo, afinal, o acolhimento da preliminar de indeferimento e a improcedência do pedido.

Réplica a fls. 180/184, aduzindo que não merece acolhida a preliminar suscitada, pois o réu não comprovou suas alegações quanto a separação consensual, e, ainda, em função de continuar constando no Registro Geral de Imóveis a propriedade como sendo do casal, conforme certidão de fls. 114. Alega que a autora é um condomínio especial, de acordo com os estatutos de sua constituição, nos quais encontram-se definidas obrigações e deveres de cada associado, bem como os serviços



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



**17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**

Apelação Cível nº 2005.001.04635  
Relator: Des. Mauro Dickstein

Apelante: SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO  
Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Ação originária: 2002.203.006995-7 – cobrança – Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá

prestados, que são autorizados e por todos usufruídos, devendo, assim, ser suportados por todos os associados.

A sentença de fls. 186/189, considerando que o proprietário do imóvel componente de loteamento responde pela quota parte das despesas feitas em benefício de todos, independentemente de ter assumido expressamente tal obrigação e, ainda, de ser afiliado da associação que se encarrega da conservação do loteamento, julgou procedente o pedido, condenando o réu ao pagamento do principal mais as prestações que deixaram de ser satisfeitas no curso da ação, tudo acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, ambos a partir do vencimento, e multa convencional estipulada em 20% até janeiro de 2003 (cláusula 12, fls. 11) e, a partir daí, 2% ao mês, na forma do art. 1336, § 1º do Código Civil.

Condenou o réu nas despesas processuais e em honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Apelação do réu a fls. 192/197, pugnando pela reforma da sentença, por entender que o autor carece do direito de ação.

Contra razões a fls. 204/211.

Recurso tempestivo, presentes os demais pressupostos de admissibilidade.

É o relatório.

**VOTO**

A questão versa sobre a legitimidade de cobrança de cotas ao proprietário de imóvel localizado em loteamento, sobre o qual se constituiu associação de moradores, instituída através de escritura pública, registrada no Cartório de Títulos e Documentos (fls. 09/20), na qual foram definidos direitos e deveres, bem como a prestação de serviços, tais como, limpeza, conservação e segurança, a serem oferecidos aos moradores, mediante rateio de despesas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Apelação Cível nº 2005.001.04635

Relator: Des. Mauro Dickstein

Apelante: SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Ação originária: 2002.203.006995-7 – cobrança – Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá

De fato, alguns moradores concordaram e aderiram aos propósitos buscados pela associação, conforme se verifica das listas de assinatura de fls. 6, 37, 40 verso e 42.

Entretanto, em tal caso, a adesão é voluntária, como é de se reconhecer em se tratando de uma sociedade civil, merecendo destaque a regra do art. 5º, XX da Constituição da República, segundo a qual, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

Assim, ainda que o apelante, em determinada época, tenha se proposto a contribuir com as cotas, tal fato não o obriga a continuar contribuindo, pois falece à associação legitimidade para compeli-lo ao rateio.

Em verdade, a constituição de uma associação de moradores, opera em relação aos proprietários de imóveis e residentes, a sua representatividade, de conformidade com as finalidades definidas no seu estatuto social.

Contudo, o documento constitutivo não tem o condão de transformar a Associação num condomínio, no seu sentido jurídico, que pressupõe co-propriedade de áreas comuns, gerando direitos e deveres aos condôminos, previstos na legislação, seja qual for o tipo de condomínio, o que não se verifica na associação destes autos, que pretende compeli-lo ao rateio, sem se amoldar à Lei Federal nº 4.591/64.

O direito de associar-se existe para quem julgar necessário ou conveniente, devendo ser respeitado aquele que não deseja fazê-lo, pois “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”, conforme dispõe o art. 5º, II, da CRFB, e não há lei que imponha esse tipo de obrigação. Aliás, a Constituição dispõe em direção oposta.

O argumento da associação no sentido de que o proprietário estaria locupletando-se indevidamente dos serviços prestados, mostra-se frágil, na medida em que serviços essenciais, como os de limpeza e segurança, são prestados, *lato sensu*, pelo poder público, pelos quais o contribuinte já sofre tributação.

Por tais razões, sendo a apelada mera associação de moradores, não se amoldando às disposições da Lei nº 4.591/64, e especialmente, não se constituindo no clube originariamente previsto no projeto de loteamento, por não oferecer as atividades recreativas próprias e essa não ser a finalidade associativa em causa, não pode impor



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



17ª (Décima Sétima) Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado 5  
do Rio de Janeiro

Apelação Cível nº 2005.001.04635

Relator: Des. Mauro Dickstein

Apelante: SERGIO PACHECO ALVES DE CARVALHO

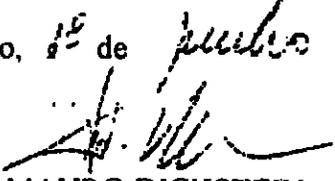
Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Ação originária: 2002.203.006995-7 - cobrança - Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá

contribuições aos residentes e proprietários, pois não se cuida, no caso, de obrigação *propter rem*, mas de obrigação pessoal, de quem deseja associar-se ou manter-se associado.

Por tais fundamentos, conheço da apelação, dando-lhe provimento para julgar improcedente o pedido, invertidos os ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 19 de julho de 2005.

  
MAURO DICKSTEIN  
DESEMBARGADOR RELATOR

M