

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara Cível
Apelação Cível nº 0032426-24.2009.8.19.0203
Apelante: LUIZ GEORG KUNZ
Apelado : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES PROPRIETÁRIOS E AMIGOS DO
MIRANTE DA BARRA
Relatora: Desembargadora Conceição A. Mousnier

Ação de cobrança pelo procedimento sumário. Cobrança de contribuição realizada por Associação de Moradores para prover despesas comuns. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo do Autor. **Entendimento desta Relatora** ser dever do proprietário de lote, filiado ou não à associação de moradores e que recebe os serviços úteis, em contribuir para as despesas comuns, na forma estabelecida por disposição estatutária de caráter impessoal, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Súmula deste Tribunal e precedentes jurisprudenciais TJERJ e STJ. A cobrança da contribuição associativa é equiparada à cobrança das cotas condominiais. Prescrição decenal regulada pelo art. 205 do Código Civil. Precedente TJERJ. **RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, na forma do Artigo 557, caput, do CPC.**

D E C I S Ã O **(Artigo 557, caput, do CPC)**

Trata-se de ação pelo procedimento sumário na qual a associação Autora argumenta em sua petição inaugural de fls.02/05, ser o Réu proprietário do imóvel sito à Rua Lagoa Grande, lote 03, quadra C do PA 39.948. Alega a negativa do Demandado em pagar as quotas comuns de contribuição social, cujo montante totaliza R\$ 14.145,00 (quatorze mil e cento e quarenta e cinco reais). Afirma ser o período de inadimplência ade dezembro de 2001 à julho de 2009. Sustenta a legitimidade da associação, sendo uma forma legal de condomínio, autorizada pelo De . Lei nº 271/67, art. 3º. Argui arcar com as despesas mensais, sendo rateadas entre os associados usufruidores de seus benefícios, dentre eles segurança, vigilância, áreas de lazer, play ground, funcionários encarregados da limpeza das áreas comuns. Aduz ter o Réu tornando-se sócio da Autora desde quando adquiriram a propriedade, beneficiando-se dos serviços, sem, contudo, efetuar o pagamento da cota parte. Assegura ter tentado amigavelmente compor o impasse, não logrando êxito, restando a via judicial. Por tais motivos, requer a procedência do pedido com a condenação do Réu ao pagamento do



débito de R\$ 14.145,00 (quatorze mil e cento e quarenta e cinco reais), incluindo as cotas vincendas, acrescida de multa de 20% (vinte por cento) e de juros de 1% (hum por cento), tudo devidamente corrigido desde o vencimento da cota não paga até o seu efetivo pagamento. Por fim, requer a condenação do Demandado ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes no monte de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Sentença de fls. 294/296 julgando procedente o pedido, com apreciação do mérito nos termos do art. 269 inciso, I do CPC, condenando o Réu, ao pagamento das contribuições vencidas descritas na inicial, bem como as vincendas no curso da demanda. Devem as cotas condominiais vencidas, até a entrada em vigor do atual Código Civil, serem devidamente corrigidas e acrescidas de juros de 2% ao mês, com multa moratória de acordo com o artigo 8º do Estatuto de fls. 11/17 e quanto às parcelas vencidas após a entrada em vigor do Código Civil, deverão ser devidamente corrigidas pelo índice da E. C.G.J., acrescidas de juros de 1% ao mês, contados de cada vencimento, além da multa que deverá ser computada no percentual de 2% na forma do disposto no art. 1336 parágrafo 1º. Condenou, ainda, o Réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observada a Gratuidade de Justiça deferida na própria sentença, e em consequência, julgou extinto o processo com apreciação do mérito nos termos do art. 269, inciso I do CPC.

Inconformado, o Réu interpôs apelo de fls. 299/308, tempestivo e isento de preparo, no qual argumenta flagrante prescrição da dívida, sendo o prazo previsto no art. 206, §3º, IV do CPC, prevendo o prazo de 3 (três anos) para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento se causa. Alega, portanto, estarem prescritas as contribuições sociais anteriores a agosto de 2006. No mérito, afirma não ter participado de qualquer convenção ou assembleia para aprovação da associação de moradores, ressaltando ter sido, conjuntamente com sua esposa, os primeiros moradores da Rua Lagoa Grande, tendo lá se estabelecido justamente em virtude de inexistir condomínio, pois não poderia adimplir com os valores para cotas ante a sua condição financeira. Destaca perceber de aposentadoria R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais), sendo metade deste valor destinado a compra de medicamentos e, por serem portadores de câncer, devem ser submetidos à diversos tratamentos. Ressalta ser o valor atual da cota de R\$ 310,00 (trezentos e dez reais), sendo elevada para sua renda familiar. Afirma estar o portão de entrada da Rua em péssimo estado de conservação, não havendo controle, nem vigilância adequada. Prequestiona os arts. 203, §3º, IV; 99, I; e 1336, §1º, todos do CC/2002; art. 1º, III; e 5º, inc. II, XVII e XX, todos da CF/88. Por tais razões, requer, preliminarmente, o reconhecimento



da prescrição trienal, logo de todas as prestações anteriores a agosto de 2006. No mérito, requer a improcedência da pretensão autoral, com a condenação da Apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do CEJUR-DPGE. Por fim, requer o prequestionamento das normas federais e constitucionais mencionadas.

Contrarrazões ao apelo as fls. 314/323, prestigiando a sentença vergastada.

É o Relatório. Passo a decidir.

A insatisfação do Réu, aqui Apelante, frente à irretocável sentença proferida pela Douta Magistrada Monocrática, efetivamente, não merece ser acolhida.

Trata-se de matéria sumulada por este Tribunal de Justiça, servindo o verbete como orientação para o julgamento da causa.

"Súmula 79 - Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade."

A hermenêutica constitucional demonstra que não existem direitos absolutos, cabendo ao intérprete realizar a ponderação entre as garantias conferidas pela Magna Carta e os princípios que norteiam o ordenamento jurídico como um todo.

Com isto, tem-se que não se pode usufruir dos serviços prestados pela associação, sem a devida contraprestação, pois tal atitude acarreta enriquecimento ilícito do inadimplente.

No mesmo sentido, vem decidindo este TJERJ (grifei):

Agravo Interno na Apelação Cível alvejando Decisão proferida pelo Relator que negou seguimento ao recurso. Direito Civil. Loteamento Fechado. Associação de moradores. Ação de Cobrança. Dever de contribuir. Prescrição decenal. Artigo 205 do Código Civil. Loteamento fechado. Dever do proprietário de lote, filiado ou não à associação de moradores e que recebe os serviços úteis, em contribuir para as despesas comuns, na forma estabelecida por disposição estatutária de caráter impessoal, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Precedentes jurisprudenciais desta Corte. A cobrança da

contribuição associativa é equiparada à cobrança das cotas condominiais. Prescrição decenal regulada pelo art. 205 do Código Civil. Sentença que caminhou nesse sentido, obrigando o proprietário nessa situação à contribuição, incensurável. Decisão desprovida de ilegalidade, abuso ou desvio de poder, prolatada dentro da competência do relator, não passível, na hipótese, de modificação. 0002349-37.2006.8.19.0203- APELACAO 2ª Ementa DES. MARILIA DE CASTRO NEVES - Julgamento: 31/08/2011 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO ATÍPICO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO. OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO. A obrigação de custear, proporcionalmente, as despesas de interesse comum é de cada um dos condôminos, uma vez que decorre da comunhão sobre o imóvel. O inadimplemento de qualquer um dos condôminos, portanto, abala todo o sistema condominial. Logo, deve o condômino contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes com a prestação de serviços comuns, sob pena de ser chancelado o enriquecimento sem causa. DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 13/12/2005 - QUARTA CAMARA CIVEL AP. 2005.001.34752.

SENTENÇA CORRETA. IMPROVIMENTO DO RECURSO CONDOMÍNIO DE FATO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - PRETENSÃO À COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AOS PRORJETÁRIOS - AUSÊNCIA DE AFILIAÇÃO VOLUNTÁRIA - SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO - Ao ser criada a associação, passou o proprietário do lote a ser membro nato desta, obrigando-se a participar do rateio das despesas de administração. Irrelevância de se cuidar de loteamento fechado e não de condomínio. Direito obrigacional. Réu associado da entidade em loteamento fechado. Legitimidade ativa ad causam, em tese, para cobrança dos filiados das respectivas cotas-partes que couberem no rateio a todos os seus participantes. Condomínio especial previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4.591/64. Ilicita a pretensão do apelante em usufruir dos esforços alheios, sem assumir, também, aqueles encargos, configurando o enriquecimento injusto. O serviço da guarita beneficia o apelante que este voluntariamente o utiliza, porquanto, na verdade, ao promover o fechamento do acesso às áreas comuns e públicas, com a instalação da aludida guarita, a associação-apelada atraiu para si a responsabilidade pela segurança do local. Afigura-se, pois, legal a cobrança. DESPROVIMENTO DO APELO. DES. ERNANI KLAUSNER - Julgamento: 03/07/2007 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL AP. 2006.001.46128. CIVIL -

E a Superior Corte de Justiça (grifo nosso):

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes. AgRg no REsp 490419 / SP ; AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0007665-8 Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 10/06/2003 Data da Publicação/Fonte DJ 30.06.2003 p. 248

Outrossim, não merece prosperar a alegação de prescrição da dívida, por ser o prazo previsto no art. 206, §3º, IV do CPC, o qual prevê o prazo de 3 (três anos) para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento se causa.

Isto porque, conforme art. 177 do Código Civil de 1916 era de 20 anos, pois à falta de norma específica, incidia a geral para os direitos pessoais. Com o advento do novo Código Civil, persiste a ausência de qualquer regra específica sobre o prazo prescricional para cobrança de cotas condominiais.

No entanto, a regra geral, aplicável para casos em que a lei não haja fixado prazo menor, passou a prever o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205, *caput* do Código Civil. E de acordo com a regra de transição, prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002, *in verbis*:

"serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada".

Destarte, do período cobrado na exordial, desde dezembro de 2001, não transcorreu mais da metade do prazo vigente no Código Civil de 1916 (20 anos) quando da entrada em vigor do novo Código Civil, em 11 de janeiro de 2003, regulando-se, portanto, a prescrição pelo prazo de 10 anos previsto no art. 205, *caput* do CC.

Neste sentido (grifei):

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. DIREITO PESSOAL. A PRESCRIÇÃO, NO CASO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, CONFORME O ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL (CC) DE 1916 ERA DE 20 ANOS, POIS À FALTA DE NORMA ESPECÍFICA, INCIDIA A GERAL PARA OS DIREITOS PESSOAIS. COM O ADVENTO DO NOVO CÓDIGO, PERSISTE A AUSÊNCIA DE QUALQUER REGRA ESPECÍFICA SOBRE O PRAZO PRESCRICIONAL PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NO ENTANTO, A REGRA GERAL APLICÁVEL PARA CASOS EM QUE A LEI NÃO HAJA FIXADO PRAZO MENOR PASSOU A PREVER O PRAZO PRESCRICIONAL DE 10 ANOS. PRECEDENTES. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO NOVO CÓDIGO CIVIL. MARCO INTERRUPTIVO DA PRESCRIÇÃO QUE RETROAGE DA CITAÇÃO VÁLIDA À DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO. MELHOR ANALISANDO A REGRA DO ART. 206, §5º, I, DO CÓDIGO CIVIL (PRAZO DE 5 ANOS), CONSTATA-SE QUE ESSA SÓ SE APLICA PARA DÍVIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR QUE SEJAM LÍQUIDAS E, EM QUE PESE A NATUREZA JURÍDICA CONTROVERTIDA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, CERTO É QUE LHE FALTA LIQUIDEZ E CERTEZA, JÁ QUE SOMENTE FIXA OS CRITÉRIOS PARA A COBRANÇA, NÃO O QUANTUM DEBEATUR. ART. 940 DO CÓDIGO CIVIL. DEMANDA POR DÍVIDA JÁ PAGA. DEVOUÇÃO EM DOBRO. A COBRANÇA FEITA NESTES AUTOS DECORRE DE ERRO PLENAMENTE JUSTIFICÁVEL, SENDO ATÉ EXCLUÍDOS DOS VALORES QUE FORAM CONSIDERADOS DEVIDOS PELA SENTENÇA, MOTIVO PELO QUAL NÃO ASSISTE RAZÃO O PEDIDO CONTRAPOSTO. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 03171-50.2006.8.19.0001 (2008.001.22040)- APELACAO 1ª Ementa DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE - Julgamento: 09/06/2008 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

Posto isso, **NEGO SEGUIMENTO AO RECURSO**, na forma do Artigo 557, caput, do CPC, tendo em vista suas razões se apresentarem manifestamente improcedentes e em confronto com súmula e jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça e da Corte Superior de Justiça.

Publique-se e intimem-se

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2012.

Conceição Mousnier
Desembargadora Relatora

A.C. nº 0032426-24.2009.8.19.0203 - 6

6

