



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível n.º: **0014735-25.2008.8.19.0011**

Apelante: Associação dos Moradores do Loteamento Long Beach - AMLB

Apelado: Moacyr de Souza Filho

**Desembargador Eduardo Gusmão Alves de Brito Neto**

**Apelação Cível. Ação de cobrança de contribuições sociais. Associação de moradores. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. 1- Morador que adquire imóvel antes da constituição de uma associação e, obviamente, da responsabilidade de custear as despesas comuns. Imóvel do réu adquirido em 1993, e Associação autora somente criada em 1999. 2 – *“A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64”* (AgRg no REsp 1190901/SP, EREsp 444931/SP). 3 – Associação autora criada há mais de dez e que, ademais, jamais efetuou qualquer cobrança do réu criando neste a legítima expectativa de que estava desobrigado do pagamento. 4- Estatuto da Associação que prevê adesão facultativa dos moradores. 5 – Ausência de prova efetiva de que o réu faça uso dos serviços disponibilizados pela autora, salvo aqueles dos quais não teria mesmo como não se servir, como limpeza da rua e segurança. 6 – Serviços que, ademais, por serem públicos, devem ser prestados,**





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**no interior do loteamento, pelo Poder Público. 5-  
Recurso ao qual se nega provimento.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº **0014735-25.2008.8.19.0011** em que é apelante Associação dos Moradores do Loteamento Long Beach - AMLB e apelado Moacyr de Souza Filho.

**Acordam**, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **em negar provimento ao recurso.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação de cobrança proposta pela Associação dos Moradores do Loteamento Long Beach - AMLB em face de Moacyr de Souza Filho, através da qual pretende a autora ver o réu condenado a pagar as cotas comuns de contribuição social que totalizam a quantia de R\$ 2.740,76.

Diz a autora que o réu tornou-se sócio da associação quando adquiriu sua propriedade, certo de que na escritura de promessa de compra e venda havia expressa previsão de adesão à associação existente no local (cláusula VII, I). Alega ser a autora uma forma de condomínio autorizada pelo artigo 3º do DL 271/67. Sustenta, ainda, prestar vários serviços ao réu, como conservação das vias internas, escoamento de água pluvial, iluminação das vias, captação de lixo, vigilância, etc., serviços esses que o demandado usufrui sem a devida contraprestação.

Citado, o réu ofereceu contestação às fls. 102/107, pela qual disse nunca ter pertencido à associação autora e que jamais efetuou qualquer contribuição. Nega ser devedor, pois nunca assumiu a qualidade de sócio.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

Pela sentença de fls. 125/126, foi o pedido inicial julgado improcedente, condenada a autora ao pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformada com a sentença, a autora interpôs o recurso de apelação de fls. 128/138, pelo qual pretende a reforma do julgado de primeiro grau e a procedência do pedido de cobrança. Em suas razões reitera a argumentação já trazida na peça inicial.

Não foram apresentadas contrarrazões.

**É o relatório.**

**VOTO**

Com efeito, a autora presta os serviços de limpeza, segurança, portaria, vigilância, lazer, dentre outros em rua que convencionou chamar de condomínio horizontal. Todavia, trata-se de logradouro público, certo de que, nestes casos, a responsabilidade pela execução de tais serviços é, originariamente, do Poder Público, diferentemente do que acontece quando existe um condomínio efetivo.

Não cuida a hipótese de morador que adquire imóvel sabedor da existência de uma associação e, obviamente, da responsabilidade de custear as despesas comuns. O imóvel do réu foi adquirido em 1993 (fls. 35/37), e a Associação autora somente foi criada em 1999 (fls. 23/29).

Tampouco justifica a obrigatoriedade de associação o previsto na cláusula VII, I, da escritura de compra e venda (fls. 35/37), já que lá existia previsão de que a Associação autora fosse criada para prestar serviços, muito embora quando da sua efetiva criação tivesse restado estatuído que a adesão dos moradores/proprietários seria facultativa (artigo 3º do estatuto - fls. 25v.).

Convém registrar que a associação autora foi criada há mais de dez anos e tudo indica nunca cobrou nenhum valor do réu





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

até o ano de 2007. Note-se que, ainda que o réu tivesse comprado o imóvel quando já criada a Associação, fato é que ele jamais foi compelido a se associar. Com efeito, o réu tinha a legítima expectativa de que estava desobrigado do pagamento das contribuições sociais, mormente porque, repita-se, jamais foi associado.

Ainda sobre o tema, registre-se que a autora teve duas oportunidades para se manifestar sobre os argumentos do réu. A primeira em audiência, onde se limitou a acostar planilha atualizada e a se reportar a inicial. E a segunda, quando o juízo determinou que a Associação autora se manifestasse acerca dos novos documentos anexados pelo réu, ocasião em que se manteve inerte. Com efeito, o ônus de impugnação não se exaure só com o réu, mas na réplica quando o autor rebate aquilo que o réu está contestando. A réplica existe justamente para que o autor faça prova contrária daquilo que o réu está alegando. Nesse sentido, alegou o réu que jamais pagou qualquer quantia para a Associação autora, e esta, a seu turno, nada disse sobre o tema, ou seja, não negou o fato alegado. Considerando portanto, que o próprio Estatuto da autora prevê a possibilidade de ingresso ou não dos proprietários na associação, não há como se obrigar, agora, o réu a pagar aquilo que, ademais, nunca lhe foi cobrado.

Em suma, não é lícito exigir o pagamento do rateio das despesas correspondentes aos serviços prestados pela apelante daquele proprietário que a ela não se associou, pena de afronta ao princípio constitucional que garante a liberdade de associação – artigo 5º, inciso XX.

Nesse sentido já se consolidou o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a saber:

***AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL.  
CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA  
CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A  
NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE.***





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**I. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser cobradas de proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato instituidor do encargo.**

**2 - Uniformização da jurisprudência da Segunda Seção do STJ a partir do julgamento do REsp n. 444.931/SP** (Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006).

3 - Precedentes específicos.

4 - Agravo interno provido.

(AgRg no REsp 1106441/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 14/06/2011, DJe 22/06/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

**1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64.**

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Terceira Turma, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

**I- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. Precedentes.**

**II- Orientação que, por assente há anos, é consolidada neste Tribunal, não havendo como, sem alteração legislativa, ser revista, a despeito dos argumentos fático-jurídicos contidos na tese contrária.**

III- Recurso Especial provido.

(REsp 1020186/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 16/11/2010, DJe 24/11/2010)

CIVIL E PROCESSUAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA PARA MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

RECURSO IMPROVIDO.

**I. "As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo" (REsp n. 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006).**

II. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 1219443/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 09/11/2010, DJe 23/11/2010)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

**- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.**

(*EREsp 444931/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Ministro Humberto Gomes de Barros, **Segunda Seção**, julgado em 26/10/2005, DJ 01/02/2006, p. 427, RDDP vol. 37 p. 140, RDR vol 38 p. 190, REVFOR vol. 392 p. 341*)

Nem mesmo se pode dizer que a autora logrou demonstrar que o réu usufrui dos serviços por ela prestados, pois deste ônus não se desincumbiu. Ao revés, o que ficou demonstrado pelo conjunto probatório dos autos foi justamente o contrário, qual seja, de que o réu não faz uso desses serviços, salvo daqueles dos quais fica mesmo impossibilitado de não servir-se, como a segurança, a portaria e a limpeza da rua.

Na verdade, esses tais serviços prestados pela Associação dos Moradores merecem melhor análise. Estão eles listados no artigo 2º do Estatuto da Associação como sendo: *coleta de lixo; limpeza dos arruamentos e do trecho da praias que faz o limite do Loteamento a Leste; conservação dos terrenos dos Associados que ainda não tenham sido urbanizados; conservação e manutenção das pistas de rolamento dos arruamentos, dos equipamentos de proteção, sinalização, lazer e recreação disponíveis; conservação e manutenção das redes de coleta e escoamento de águas pluviais; conservação, manutenção e melhoria da rede de iluminação pública; poda de árvores; vigilância comunitária e todos os que venham a ser julgados necessários pelos Associados.*





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

Ora, com exceção da guarita no início da rua e da segurança particular, todos os demais “serviços” são naturalmente prestados pelos entes públicos a todos os logradouros da cidade, certo de que, com ou sem o fechamento da rua, haveria pavimentação, arborização, rede de escoamento de água da chuva, saneamento básico e cabeamento de luz. Ou seja, nada de extraordinário vem sendo prestado aos moradores que sugira o locupletamento por parte do apelado a atrair sua contribuição compulsória.

Sem mais, voto pelo desprovimento do recurso.

Rio de Janeiro, 8 de janeiro de 2013.

**EDUARDO GUSMÃO ALVES DE BRITO NETO**  
**Desembargador Relator**

