

Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Sétima Câmara Cível

Apelação nº 0015241-98.2006.8.19.0066

Apelantes: ALAN SILVA DE AZEVEDO; VANIA CERQUEIRA e OTAVIO MACHADO FILHO .

Apelada: AMACIN - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO CONJUNTO CIDADE NOVA.

A C Ó R D ã O

Apelações Cíveis. Ação de cobrança. Associação de moradores residentes em logradouro público. Imóvel dos réus localizado na área abrangida pela referida instituição. Demandados que não manifestaram interesse em associar-se ou desfrutar de qualquer serviço oferecido pela Associação. Impossibilidade de compelir morador de logradouro público a custear serviço particular não solicitado por ele. Transmutação da cobrança da contribuição de melhoria. Serviços oferecidos pela Associação que são de competência do Poder Público. Provimento dos recursos. Reforma da sentença.

A C O R D A M os Desembargadores da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em decisão unânime, em dar provimento aos recursos, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO:

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais, pelo rito sumário, proposta por associação de moradores em face de moradores residentes em imóveis, não associados, localizados na área de abrangência de sua atuação.

Alega a instituição que os réus se beneficiam dos serviços de segurança e melhorias prestadas pela associação sem realizarem os pagamentos das cotas mensais.

Em contestação, os réus sustentam em suma, irregularidades no ato constitutivo da referida associação, que não anuiuram nem declaram interesse em associar-se, ausência de comprovação das despesas em razão dos valores cobrados, inobservância do princípio da liberdade negativa de associação.

A sentença de fls. 361/365, condenando os apelantes ao pagamento das cotas cobradas, bem como as que venceram no curso do processo, com a devida correção e juros legais, bem como ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Apelações interpostas pelos réus, ratificando os argumentos nas peças de bloqueio.

Contrarrrazões apresentadas pelo autora prestigiando a sentença.

É o relatório.

VOTO:

Os recursos interpostos são tempestivos e ostentam os demais requisitos de admissibilidade recursal. Deles conheço, portanto, nos seguintes termos:

Os documentos que instruem o processo indicam que os recursos devem ser provido.

Preliminarmente observa-se que a apelada foi criada com a aquiescência de alguns moradores de logradouro público, em razão destes entenderem estarem deficitários serviços oferecidos pelo Poder Público.

Ao estabelecerem as diretrizes e objetivos da entidade, os associados entenderam ser necessária a contratação de empresa de segurança, bem como a realização de melhorias nas circunvizinhanças.

Embora os apelantes não tenham demonstrado interesse em associar-se ou tenham se manifestado em favor da realização das melhorias e contratação de segurança, foi lhes cobrado cotas condominiais relativas a tais despesas.

Os condomínios de fato, em geral formado por associações de moradores de logradouros públicos, diferem dos condomínios imobiliários tradicionais.

Dentre as diferenças, tem-se que os condomínios imobiliários tradicionais existem por força da necessária convivência entre os

proprietários de frações de área privada, enquanto nos condomínios de fato os imóveis, em geral, estão localizados em logradouro público.

Desta forma, o adquirente de imóvel em condomínio tradicional, tem como certa sua obrigação de contribuir para a manutenção da coisa comum.

Por outro lado, o adquirente de imóvel independente, localizado em logradouro público, tem ciência apenas da sua obrigação quanto as taxas e impostos, incidentes sobre o bem, estes instituídos pelo Poder Público.

Resta claro que no caso em tela, os moradores que, insatisfeitos com os serviços oferecidos pelo Estado, constituíram a associação, a fim de realizarem benfeitorias, objetivando a valorização de seus bens particulares.

Assim, mesmo que tais melhorias tenham afetado os imóveis próximos, não se mostra razoável que seus proprietários, que não manifestaram desejo de se associarem, sejam compelidos a fazê-lo, ou a onerar-se por serviços que não lhes interessavam.

Vale observar que a hipótese se assemelha a cobrança da Contribuição por Melhoria, devendo ser ressaltado que esta, regulamentada pelo Decreto-Lei 195/67, somente pode ser exigida pelo Poder Público nas hipóteses elencadas no referido decreto.

Portanto, estando comprovado que os apelantes não manifestaram sua vontade no sentido de desejar associar-se, ou manter-

se associados, estes não podem ser compelidos a onerar-se pelos compromissos assumidos pela associação da qual não participam.

Neste sentido, tem entendido o Superior Tribunal de Justiça, bem como a jurisprudência desta Corte, *in verbis*:

AgRg no Ag 1179073 / RJ AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO 2009/0068751-5 Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 15/12/2009 Data da Publicação/Fonte DJe 02/02/2010 LEXSTJ vol. 246 p. 46 Ementa Civil. Agravo no agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Não associado. Impossibilidade.

- 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. Agravo no agravo de instrumento não provido.

0003459-50.2009.8.19.0079 - APELACAO - 1ª Ementa DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 30/11/2010 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. Apesar de já ter sustentado posição em sentido contrário, que mantinha total sintonia com o enunciado nº 79 deste Tribunal de Justiça, consoante entendimento firmado pela Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no EREsp 444.931/SP, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo. Todavia, no caso em exame, o próprio réu admite ter sido associado da Associação de Moradores. Restando, pois, incontroversa sua condição de associado, correta a sentença no que tange à condenação do réu ao pagamento das cotas condominiais em atraso, sendo devido o período reclamado, excetuando-se os valores comprovadamente pagos às fls. 168/169, 211/216. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

EREsp 444931 / SP EMBARGOS DE DIVERGENCIA NO RECURSO ESPECIAL 2005/0084165-3 Relator(a) Ministro FERNANDO GONÇALVES (1107) Relator(a) p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096) Órgão Julgador S2 - SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 26/10/2005 Data da Publicação/Fonte DJ 01/02/2006 p. 427 RDDP vol. 37 p. 140 RDR vol. 38 p. 190 REVFOR vol. 392 p. 341 Ementa 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.

0013606-70.2008.8.19.0209 - APELACAO - 1ª Ementa DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 22/06/2010 - NONA CAMARA CIVEL DIREITO CONSTITUCIONAL. COBRANÇA DE COTAS "CONDOMINIAIS". CONDOMÍNIO ATÍPICO OU DE FATO. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA LEGAL E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (ARTIGO 50, II E XX). Ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei, não podendo ser compelido a se associar a entidade privada. Associação de moradores não tem nenhum direito de crédito em face de morador que não se associou. Serviços de segurança, urbanização, lazer, etc. que cabem ao Poder Público prestar como obrigação constitucional de sua razão de ser. Privatização dos espaços públicos por entidade privada. Imposição de obrigação ao particular de pagar duplamente pelos mesmos serviços, pelos quais já paga através de impostos e taxas. Conhecimento e provimento do recurso.

0017329-46.2007.8.19.0205 (2009.001.50799) - APELACAO - 2ª Ementa DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 10/08/2010 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO

Apelação Cível nº 0015241-98.2006.8.19.0066

SOG



CONDOMINIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. PERÍCIA TÉCNICA. IMÓVEL COM ACESSO ÚNICO PELA VIA PÚBLICA. NÃO UTILIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE SEGURANÇA, LIMPEZA E LAZER OFERTADOS PELO CONDOMÍNIO. COBRANÇA INDEVIDA DE COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA QUE SE REFORMA. PROVIMENTO DO RECURSO.

Por tais fundamentos, voto no sentido de dar provimento aos recursos, para reformar a sentença, julgando improcedente o pedido, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2013.

Des. Cláudio Brandão de Oliveira
Relator