

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº **0017949-59.2010.8.19.0203**

Apelante: **João José Gomes Correia**

Apelado: **Associação de Moradores do Vale das Orquídeas**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

RELATÓRIO

Adota-se, na forma regimental, o relatório lançado na sentença de fls. 247-249.

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo **Associação de Moradores do Vale das Orquídeas** em face de **João José Gomes Correia**, em que alega que o réu é condômino do autor, mas não pagou as cotas condominiais. Alega estar pacificado na jurisprudência a possibilidade da cobrança por associação de moradores, diante da vedação ao enriquecimento sem causa. Postula, assim, a condenação do réu ao pagamento de R\$ 14.582,80, quantia a ser acrescida de multa e juros legais, além das parcelas vincendas.

Contestação a fls. 202-210, arguindo o réu a preliminar de ilegitimidade passiva, já que não é associado. No mérito, argumenta que o imóvel do autor fica fora das guaritas e grades da associação e que os serviços de limpeza e iluminação são prestados por órgãos públicos, sendo incabível a cobrança.

A sentença de fls. 247-249 julgou procedente o pedido, para condenar o réu ao pagamento das contribuições vencidas até a prolação



presente, e vincendas no curso da lide, condenando o réu nas custas do processo e honorários de advogado, fixados em 10% do valor da condenação.

Apelou o réu a fls. 251-265, reafirmando as teses defensivas, em especial, que a jurisprudência dos Tribunais Superiores não admite a cobrança de não associado. Destaca que o imóvel do autor fica fora das grades de proteção da associação, não sendo devida a contribuição.

Contrarrazões do autor a fls. 271-278, prestigiando a sentença recorrida.

É o relatório. Peço dia.

Rio de Janeiro, 7 de janeiro de 2013.

Des. Elton M. C. Leme

Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº **0017949-59.2010.8.19.0203**

Apelante: **João José Gomes Correia**

Apelado: **Associação de Moradores do Vale das Orquídeas**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ILEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação de cobrança de cotas associativas movida por associação de moradores em face de morador não associado. 2. A fonte das obrigações no direito pátrio é a lei ou o contrato, sendo desprovida de amparo legal ou contratual a cobrança de cotas condominiais praticada por associação de moradores em face de não associado, ainda que supostamente beneficiado por serviços prestados. 3. Prevalência do direito constitucional à liberdade de associação, já que ninguém pode ser compelido a se associar. 4. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. 5. Provimento do recurso.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0017949-59.2010.8.19.0203**, originária da 4ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital, julgada na sessão de 16/01/2013, figurando como apelante **João José Gomes Correia** e apelado **Associação de Moradores do Vale das Orquídeas**.



ACORDAM, por **unanimidade** de votos, os Desembargadores que compõem a Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **dar provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator.

ACÓRDÃO apresentado na data da sessão.

VOTO

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta por associação de moradores em face do réu, não associado.

Com efeito, assiste razão ao réu, não sendo lícita a cobrança de cotas associativas de quem não é associado, medida que afronta a liberdade associativa tratada no artigo 5º, XX e o próprio princípio da legalidade, insculpido no artigo 5º, II, ambos da Constituição da República.

A fonte das obrigações no direito pátrio é a lei ou o contrato, sendo desprovida de amparo legal ou contratual a cobrança de cotas condominiais praticada por associação de moradores em face de não associado, ainda que supostamente beneficiado por serviços prestados.

Nessa linha, a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário 432.106/RJ afastou a obrigatoriedade de pagamento de contribuições já que a cobrança não tem amparo legal, a saber:



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.

Esse entendimento, ademais, já era adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, que, sopesando os valores envolvidos, entendeu inviável a cobrança em face do morador não associado, conforme exemplificam os arestos a seguir:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E DEU PROVIMENTO AO APELO EXTREMO - MANIFESTO CARÁTER INFRINGENCIAL DAS RAZÕES CONTIDAS NOS ACLARATÓRIOS - EXPEDIENTE RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. 1- Embora rotulando o expediente recursal sob a rubrica de "embargos de declaração", verifica-se que busca a parte insurgente, exclusivamente, a reforma do pronunciamento. 2- O entendimento da eg. Segunda Seção do STJ é no sentido de não poder ser imposto ao morador o pagamento de taxa de manutenção, criada pela associação de moradores, quando o morador não é associado ou aderido.



ao ato que instituiu o encargo. 3- Agravo regimental improvido. (EDcl no AREsp 163246 / RJ, Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, 19/06/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. REPERCUSSÃO GERAL. RECONHECIMENTO. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO. NÃO CABIMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1 - É firme a compreensão desta Corte no sentido de não competir ao relator determinar o sobrestamento do apelo especial em razão de ter sido reconhecida a repercussão geral da matéria pelo Supremo Tribunal Federal, tratando-se de providência a ser avaliada no momento do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto, nos termos previstos no artigo 543-B do Código de Processo Civil. 2 - A eg. Segunda Seção desta Corte pacificou o entendimento de que 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. 3 - Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1125837 / SP, Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, 08/05/2012)

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - DIREITO DAS COISAS - CONDOMÍNIO - TAXA PARA MANUTENÇÃO - OBRIGAÇÃO PARA PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO-ASSOCIADO - IMPOSSIBILIDADE



RECURSO IMPROVIDO. 1.- O proprietário de imóvel não está obrigado a contribuir para a associação de moradores quando não é associado. 2.- A recorrente não trouxe qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1296517 / SP, Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, 19/04/2012)

Por tais fundamentos, voto no sentido de **dar provimento ao recurso** para julgar improcedentes os pedidos, condenando a autora no pagamento das custas e honorários advocatícios fixados estes em R\$ 300,00 (trezentos reais).

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2013.

Des. Elton M. C. Leme

Relator

