

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 0005717-15.2010.8.19.0203 (5)

Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS ORQUÍDEAS

Apelado: ALDA RODRIGUES ANTUNES CORTES

Relator: Des. RICARDO RODRIGUES CARDOZO

Ementa

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

Apelação da sentença que julgou improcedente o pedido formulado por Associação de Moradores em ação de cobrança de cotas condominiais em face de proprietária não associada.

Não há que se falar em locupletamento ilícito, porque não basta que os serviços sejam colocados à disposição da moradora não associada; é indispensável que haja prova de que a mesma se utiliza, voluntariamente, desses serviços, até porque os serviços essenciais, como os de abastecimento de água, limpeza e segurança, são prestados, lato sensu, pelo poder público, pelos quais o contribuinte já paga.

A apelada não figura entre os signatários do estatuto, o que corrobora a sua afirmação de que não era, nem nunca foi associada da apelante. Logo, não se pode compeli-la a assumir os mesmos deveres inerentes aos associados, sob pena de violação do princípio constitucional da liberdade de associação, descritos no inciso XX do art. 5º da CRFB.

Jurisprudência consolidada do STJ.

Recurso desprovido, nos termos do voto do desembargador relator.”

ACÓRDÃO

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS estes autos, **ACORDAM** os desembargadores que compõem a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer do recurso e desprovê-lo, nos termos do voto do desembargador relator.



VOTO DO RELATOR

Ação de procedimento **sumário** ajuizada pela apelante com a finalidade de compelir a apelada ao pagamento de cotas condominiais vencidas a partir de fevereiro de 2007.

O juiz *a quo*, através da sentença de fls. 238/239, julgou improcedente o pedido, porque entendeu que a cobrança em face da ré não associada ofende os princípios constitucionais da legalidade e da liberdade de associação, descritos nos incisos II e XX do art. 5º da Carta Magna. A autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de R\$700,00 (setecentos reais).

A autora apelou às fls. 240/249, alegando, em síntese, que comprovou a existência de despesas comuns da associação, referentes aos serviços colocados à disposição de todos, tais como segurança, loteamento, jardinagem, manutenção, limpeza, lazer, etc. Afirmou que a recusa da apelada de ratear tais despesas configura enriquecimento sem causa.

Argumentou que a matéria se encontra completamente superada em nossos tribunais, estando inclusive sumulada nesta Corte, no verbete de nº 79. Pugnou pela reforma da sentença, para que a sua pretensão fosse julgada procedente.

Contrarrazões às fls. 257/259, prestigiando a sentença.

É o relatório.

Ao contrário do que afirma a recorrente, a matéria não está pacificada na jurisprudência. Basta que se leiam as ementas citadas no apelo, em confronto com aquelas citadas na sentença.

O argumento da associação apelante no sentido de que a proprietária apelada estaria se locupletando indevidamente dos serviços prestados não prospera, porque não basta que os serviços sejam colocados à disposição da moradora não associada; é indispensável que haja prova de que a mesma se utiliza, voluntariamente, desses serviços, até porque os serviços essenciais, como os de abastecimento de água, limpeza e segurança, são



prestados, *lato sensu*, pelo poder público, pelos quais o contribuinte já paga.

Nesse sentido se posiciona a melhor jurisprudência:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS "CONDOMINIAIS" OU "ASSOCIATIVAS". CONDOMÍNIO ATÍPICO OU DE FATO. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA LEGAL E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (CF, ARTIGO 50, II E XX). PRIVATIZAÇÃO INDEVIDA DO ESPAÇO PÚBLICO. 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, limpeza e conservação 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, para os quais já contribui através de impostos e taxas. Livre associação e livre desvinculação associativa. Conhecimento e provimento do recurso.”

(Apelação Cível nº 0011168-37.2009.8.19.0209. 9ª Câmara Cível. Rel. Des. **Rogério de Oliveira Souza**. Julgamento: 22/01/2013).

Em julgamento proferido em 30/06/2009, no qual este Relator atuou como vogal, sendo revisor o des. Sergio Lucio Cruz, esta Câmara assim decidiu sobre a matéria:

“Ação de cobrança. Rito ordinário. Cobrança de contribuições mensais a proprietário de imóvel localizado em condomínio atípico. Quando da aquisição do imóvel em 1985, a associação moradores - instituída em 1983 - fez constar expressamente em seu regulamento que a associação seria facultativa. A associação de moradores autora somente alterou seu regulamento em 1990, tornando a contribuição mensal compulsória, não tendo a demandada aderido à mesma. Obrigatoriedade do pagamento de cotas condominiais está reservada aos condomínios legalmente constituídos, não tendo a associação de moradores esse caráter, mas de sociedade civil sem fins lucrativos. Entendimento majoritário adotado pelo Superior Tribunal de Justiça a partir do julgamento de Embargos de Divergência pela 2ª Seção. Provimento do apelo para julgar o pedido improcedente.”



(Apelação Cível nº 0003588-92.2005.8.19.0209. 15ª Câmara Cível. Rel. Des. **Galdino Siqueira Netto**. Julgamento: 30/06/2009).

No caso concreto, o estatuto de fls. 15/38 não tem o condão de transformar a associação em um condomínio, no seu sentido jurídico, que pressupõe copropriedade de áreas comuns, gerando direitos e deveres aos condôminos, previstos na Lei nº 4.591/64.

Ademais, a apelada não figura entre os signatários do estatuto, o que corrobora a sua afirmação de que não é associada da apelante. Logo, não se pode compeli-la a assumir os mesmos deveres inerentes aos associados, sob pena de violação do princípio constitucional da liberdade de associação, descritos no inciso XX do art. 5º da CRFB.

Neste sentido é o entendimento consolidado no e. STJ:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO FECHADO. CONTRIBUIÇÕES PARA MELHORAMENTOS E MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA CONTRATUALMENTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. MULTA E INDENIZAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DESCABIMENTO NO CASO CONCRETO.

1.- Na linha de reiterados pronunciamentos da Segunda Seção desta Corte: "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 nº 444.931/SP, Segunda Seção, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 1º/02/2006).

(...)

5.- Recurso Especial provido em parte.”

(REsp 1325068/SP, Rel. Ministro **Sidnei Beneti**, Terceira Turma, julgado em 11/12/2012, DJe 04/02/2013).

“AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A existência de associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em



área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que, não é possível exigir de quem não seja associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria. Precedentes.

2. "Não cabem Embargos de Divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado" - Súmula 168/STJ.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg nos EAg 1385743/RJ, Rel. Ministro **Marco Buzzi**, Segunda Seção, julgado em 26/09/2012, DJe 02/10/2012).

Como se vê, a sentença deu correta solução ao litígio e não está a merecer reparos, razão pela qual adoto os seus irretocáveis fundamentos como parte integrante deste acórdão, na forma do parágrafo 4º, do artigo 92 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal.

Assim nego provimento ao recurso. É como voto.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2013.

Desembargador RICARDO RODRIGUES CARDOZO
Relator

