

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO
CÍVEL Nº 0024102-74.2011.8.19.0203
EMBARGANTE: ANTÔNIO AUGUSTO VASCO MARTINS DIOGO
EMBARGADO: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO
BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA B
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELLENSTEIN

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ESPECIAL APRECIADO. PROVIMENTO AO RECURSO SOB O FUNDAMENTO DE AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO A RESPEITO DAS TESES SUSTENTADAS PELA PARTE EMBARGANTE. OMISSÃO CONFIGURADA. ATRIBUIÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES. PROVIMENTO. Aplicando-se o entendimento mais recente do E. STJ acerca da matéria, revela-se ilegal a cobrança, por parte de associação de moradores, de taxa de manutenção, cota parte ou qualquer outra contribuição de proprietários de imóveis que não sejam associados nem tenham aderido ao ato que fixou o aludido encargo. Posicionamento pretoriano pelo respeito ao livre exercício de associação (artigo 5º, XX, da Constituição da República) e pela vedação ao enriquecimento sem causa (artigo 884 do Código Civil). Assim, tratando-se, *in casu*, de demanda em que determinada associação de moradores pretende a cobrança de cotas, impostas a morador não associado, deve o pedido ser julgado improcedente. Necessária atribuição de efeitos infringentes. Provimento dos aclaratórios para, reformando o acórdão proferido em agravo inominado, desprover o apelo da associação.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração em Agravo Inominado em Apelação Cível nº **0024102-74.2011.8.19.0203**, em que é embargante **ANTÔNIO AUGUSTO VASCO MARTINS DIOGO** e é embargada **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA B**,

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, em dar

provimento aos embargos de declaração para, atribuindo-lhes efeitos infringentes, reformar o acórdão de fls. 326/330, desprovido o apelo autoral, mantendo-se, ao final, a improcedência do pedido.

VOTO DO RELATOR

O recurso é conhecido já que presentes os requisitos de sua admissibilidade.

Trata-se de novo julgamento em razão da nulidade decretada pelo Superior Tribunal de Justiça (fls. 553/555), quando da apreciação do Agravo em Recurso Especial interposto contra o julgamento dos Embargos de Declaração, cujo acórdão encontra-se acostado nas fls. 354/356.

Compulsando os autos, verifico que foi interposto embargos de declaração em agravo inominado em apelação cível pelo réu Antônio Augusto Vasco Martins Diogo contra decisão proferida pelo juízo *a quo* que julgou improcedente o pedido autoral de cobrança de taxa de manutenção ou cota parte, formulado por associação de moradores, em face de proprietário de imóvel que não é associado.

De fato, o acórdão de fls. 326/330, que confirmou a decisão monocrática de fls. 309/312, não apreciou integralmente o mérito da questão posta em juízo, tendo em vista a acalorada divergência que existia à época acerca do tema, circunstância que induziu esta relatoria a seguir o então entendimento adotado por esta Corte de Justiça, expresso pelo Verbete nº 79 da Súmula da sua Jurisprudência Predominante, *in verbis*:

N.º 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".

Referência: Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na Apelação Cível n.º 2004.001.13327. Julgamento em 04/04/2005. Relator: Des. Sergio Cavalieri Filho. Votação por maioria. Registro de Acórdão em 15/07/2005.

No entanto, em razão do julgamento do Agravo em Recurso Especial, que anulou o acórdão de fls. 354/356, passo a análise da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça sobre a ilegalidade de cobrança, realizada por associação de moradores, de cota parte, taxa de manutenção ou qualquer outra espécie de contribuição a proprietários de imóveis que não sejam associados nem tenham aderido ao ato que instituiu o referido encargo.



Na presente demanda, busca a autora, Associação dos Proprietários e Moradores do Bosque dos Esquilos – Gleba B, a cobrança de cotas comuns de contribuição social, sob o fundamento de que o réu é proprietário de um imóvel, integrante do loteamento fechado atendido pela autora, e que se encontra inadimplente com sua cota-parte, embora esteja se beneficiando dos serviços prestados.

Revejo meu posicionamento, em atenção ao novo entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, de maneira a se evitar que seja levada à Corte Superior questão por ela já julgada e pacificada.

Nesta linha de raciocínio, restou pacificado o entendimento de não ser possível impor-se a cobrança de cota parte, “cota condominial” ou qualquer outra espécie de contribuição social de manutenção, ao proprietário de imóvel não associado e que não tenha aderido ao ato que instituiu o aludido encargo.

Trata-se, em verdade, de posicionamento pretoriano pelo respeito ao direito de livre associação, previsto no artigo 5º, XX, da Constituição da República, e pela vedação ao enriquecimento sem causa, conforme regra do artigo 884 do Código Civil.

Vejam julgados da Corte Infraconstitucional acerca da matéria, bem como deste órgão fracionário:

AgRg no REsp 1396107/SP

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL

Relator(a): Ministra NANCY ANDRIGHI

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 15/10/2013

Data da Publicação/Fonte: DJe 21/10/2013

Ementa

DIREITO CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. SERVIÇOS PRESTADOS POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 535, II, do CPC e 884 do CC. PRECLUSÃO CONSUMATIVA.

1. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores se não for associado nem aderiu ao ato que institui o encargo.

(...)

3. Agravo não provido.

EDcl no AREsp 85936/SP

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

Relator(a): Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 06/08/2013

Data da Publicação/Fonte: DJe 19/08/2013

Ementa



PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COTAS CONDOMINIAIS OU QUALQUER OUTRA CONTRIBUIÇÃO. COBRANÇA COMPULSÓRIA. INVIABILIDADE.

(...)

2. Inviável a cobrança compulsória de taxas condominiais de manutenção ou de qualquer outra espécie a proprietários de imóveis que não sejam associados nem tenham aderido ao ato que fixou o encargo.

3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se dá provimento.

AgRg no REsp 1322393/SP

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL

Relator(a): Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 11/06/2013

Data da Publicação/Fonte: DJe 18/06/2013

Ementa

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTOS DO NOVO RECURSO INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

(...)

2. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

EDcl no REsp 980523/SP

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL

Relator(a): Ministro RAUL ARAÚJO

Órgão Julgador: QUARTA TURMA

Data do Julgamento: 21/05/2013

Data da Publicação/Fonte: DJe 24/06/2013

Ementa

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

(...)

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. O eg. Tribunal de origem, à luz do contexto fático-probatório dos autos, concluiu que o proprietário do lote não é associado à associação de moradores. Nesse contexto, para se chegar a conclusão diversa seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível nesta instância. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg nos EAg 1385743/RJ

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGENCIA EM AGRAVO

Relator(a): Ministro MARCO BUZZI

Órgão Julgador: SEGUNDA SEÇÃO

Data do Julgamento: 26/09/2012

Data da Publicação/Fonte: DJe 02/10/2012

Ementa

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.

0021345-26.2010.8.19.0209 - APELAÇÃO

DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 15/10/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, CUJA CAUSA DE PEDIR SE FUNDA NA INADIMPLÊNCIA DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO EM EFETUAR O PAGAMENTO DAS TAIS DESPESAS. RÉ QUE SE DEFENDE ALEGANDO QUE NÃO É ASSOCIADA E NEM NUNCA ADERIU AO ATO QUE INSTITUIU O ENCARGO DE PAGAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO, E TAMPOUCO FOI CONVIDADA A ASSOCIAR-SE À AUTORA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO DA ASSOCIAÇÃO AUTORA AO ARGUMENTO DE QUE A TEOR DA SÚMULA 79, DESTA EG. CORTE, AS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES PODEM EXIGIR DOS NÃO ASSOCIADOS O CUSTEIO DOS SERVIÇOS POR ELA DEVIDAMENTE PRESTADOS E QUE SEJAM DE INTERESSE COMUM DOS MORADORES DA LOCALIDADE. INOBTANTE PRECEDENTE POSICIONAMENTO DESTA CORTE QUE CULMINOU COM A EDIÇÃO DA ALUDIDA SÚMULA, A MATÉRIA JÁ FOI PACIFICADA NO ÂMBITO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, QUE VEM ENTENDENDO 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. POR FIM, RESSALTE-SE QUE A NORMA INFRACONSTITUCIONAL (ARTIGO 884, DO CC), NÃO É PREPONDERANTE SOBRE A GARANTIA CONSTITUCIONAL QUE ASSEGURA A LIBERDADE ASSOCIATIVA (ART. 5º, XX, DA CRFB). PRECEDENTES DO STF, STJ E DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO COM BASE NO CAPUT DO ARTIGO 557, DO CPC.



0021291-04.2007.8.19.0003 - APELAÇÃO

DES. GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 08/08/2013
- DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL

Apelação Cível. Ação de Procedimento Comum Sumário, proposta por associação de moradores, que objetiva a cobrança de cotas comuns de contribuição social. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo da ré. Coisa julgada não caracterizada. Conforme entendimento pacificado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça "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" (Agravo Regimental no Recurso Especial n.º 1125837/SP). Do mesmo modo, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou no sentido de que as associações de moradores não podem impor o pagamento de mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido, sob o argumento de impedir o enriquecimento sem causa. In casu, não restou demonstrado nos autos que a ré associada da autora ou que tenha aderido ao ato de instituição do encargo ora cobrado, inexistindo, portanto, prova inequívoca de sua vinculação. Recurso provido, nos termos do artigo 557, § 1.º-A, do Código de Processo Civil, para o fim de reformar a sentença e julgar improcedente o pedido, invertidos os ônus sucumbenciais.

No caso em concreto, restou incontroverso que o réu não é associado da autora, nem tampouco anuiu com a instituição do encargo que se pretende a cobrança.

Nesta toada, tratando-se, *in casu*, de demanda em que determinada associação de moradores pretende a cobrança de cotas, impostas a morador não associado, deve o pedido ser julgado improcedente, circunstância que se alcançará com o provimento dos presentes aclaratórios com a necessária atribuição de efeitos infringentes.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento do presente recurso e por seu provimento para, atribuindo-lhe efeitos infringentes, reformar o acórdão de fls. 326/330, desprovendo, assim, o apelo autoral, mantendo-se, ao final, a improcedência do pedido.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2013.

**DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR**

