



# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Nona Câmara Cível

Agravo Interno na Apelação Cível n.º **0007659-81.2007.8.19.0011**

Agravante: **LOTEAMENTO SANTA MARGARIDA II**

Agravada: **ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO LOTEAMENTO CIDADE  
BALNEÁRIA SANTA MARGARIDA - ACSM**

Relator: **DESEMBARGADOR CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO**

**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO DA AGRAVADA NA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO, SÚMULA Nº 79 DO TJERJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTES DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ARTIGO 5º, INCISO XX, DA CRFB/88. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este agravo interno interposto nos autos da apelação cível nº 0007659-81.2007.8.19.0011, em que é Agravante **LOTEAMENTO SANTA MARGARIDA II** e Agravada **ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO LOTEAMENTO CIDADE BALNEÁRIA SANTA MARGARIDA - ACSM**. ACORDAM os Desembargadores que compõem a Colenda 9ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2013

**Carlos Azeredo de Araújo**

Desembargador Relator

Agravo Interno na Apelação Cível nº 0007659-81.2007.8.19



# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Nona Câmara Cível



Este agravo interno tem por objeto a decisão monocrática de fls.267/272 que negou seguimento ao apelo da Ré.

A Agravante reitera as razões expostas na apelação, requerendo a reconsideração do julgado ou a apreciação do recurso pelo Órgão Colegiado.

### VOTO

O recurso é tempestivo e adequado. Impõe-se seu conhecimento.

Apesar de a decisão proferida analisar o tema em debate de forma cristalina e estar embasada na legislação vigente, bem como em vários julgados, a agravante insiste em seus argumentos, estes contrários ao pacífico entendimento adotado na vasta jurisprudência acostada.

Como bem exposto na decisão combatida, a demanda versa quanto à possibilidade de ser cobrada ou não cota mensal de participação de moradores que não anuíram com a constituição do condomínio de fato ou associação que tem por objetivo proporcionar serviços de utilidades gerais, segurança e outras melhorias para a localidade.

Este Tribunal de Justiça, para situações desta natureza, editou a Súmula nº 75, abaixo transcrita:

*“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONDOMÍNIO DE FATO COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. Em respeito no 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 nº 2004.018.00012 na Apelação Cível nº 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005 – Votação: por maioria – Relator: Des. Sérgio Cavaliere Filho – Registro de Acórdão em 15/07/2005)*





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Nona Câmara Cível

Este Tribunal de Justiça se posicionava no sentido de ser legítima a cobrança de cota decorrente de serviços prestados ou de realização de obras em partes comuns de um "condomínio", evitando-se o enriquecimento sem causa, vez que a melhoria introduzida no local seria usufruída por todos, não sendo lícito que apenas alguns tivessem o ônus do pagamento, enquanto outros apenas se beneficiassem. Com efeito, a supremacia do interesse coletivo prevalece sobre o individual, em especial quando este se apresenta com um propósito egoístico que tem por fundamento apenas o não querer a melhoria por não se importar com os anseios sociais.

No entanto, o STF e STJ firmaram entendimento que ninguém é obrigado a se associar, pois a Constituição Federal assim determina no seu art. 5º, inciso XX.

Desta forma, a tese autoral que a demandada se beneficia dos serviços prestados pela associação não tem o condão de validar a cobrança de taxas de manutenção à proprietária de imóvel que não é associada, merecendo, assim, ser reformada a sentença.

Neste sentido, o entendimento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça:

*“RE 432106 / RJ - RIO DE JANEIRO RECURSO EXTRAORDINÁRIO Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO Julgamento: 20/09/2011 Órgão Julgador: Primeira Turma DJe-210 DIVULG 03- 11-2011 PUBLIC 04-11-2011 EMENT VOL-02619- 01 PP-00177 Parte(s) RECTE.(S) : FRANKLIN BERTHOLDO VIEIRA ADV.(A/S): GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA RECDO.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES FLAMBOYANT – AMF 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.”*

*(AgRg no REsp 1193586 / SP AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0084523-3 Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 10/05/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 17/05/2011)*



# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Nona Câmara Cível



*“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 1. As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e que não aderiu ao ato que fixou o encargo. Precedentes. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. 3. É inviável, diante da preclusão consumativa, a análise de matéria não suscitada nas contrarrazões de recurso especial e trazida posteriormente. 4. Agravo regimental desprovido.”*

**(AgRg no Ag 1161604 / SP AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2009/0038630-4 Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) Órgão Julgador T4 – QUARTA TURMA Data do Julgamento 05/05/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 12/05/2011)**

Da mesma forma, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

*AGRAVO LEGAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES - COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM - PRETENSÃO DIRECIONADA A MORADOR NÃO ASSOCIADO - IMPOSSIBILIDADE - LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, XX DA CF/88 IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR A UM MORADOR QUE SE ASSOCIE. A Constituição é expressa ao afirmar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Em que pese o entendimento sumulado por este Tribunal no verbete nº 79, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a cobrança só cabe se o proprietário tiver se associado (RE 432106/RJ). Negado provimento ao recurso.*

**0017952-14.2010.8.19.0203 – Relator – Des. Edson Vasconcelos – j. 11/09/2013 – Décima Sétima Câmara Cível.**

*Agravo Interno. Direito Civil. Demanda de cobrança de cota condominial. Sentença que julgou improcedente o pedido. Autor que, na verdade, não é condomínio, mas sim Associação de Moradores. Precedente mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido 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. Jurisprudência atual do STJ, pacífica, no sentido do aqui decidido. Recurso desprovido.*

**0024100-07.2011.8.19.0203 – Relator – Des. Alexandre Camara – j. 28/08/2013 – Segunda Câmara Cível.**

Agravo Interno na Apelação Cível nº 0007659-81.2007.8.19.0011





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Nona Câmara Cível



Repise-se, ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado (Art. 5º, XX c/c art. 8º, V, da CRFB/88).

Desta forma, é forçoso concluir que a decisão atacada não merece qualquer reparo.

Por todo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se, na íntegra, o *decisum* agravado.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2013

**CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO**

Desembargador Relator

