



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível

Apelação Cível nº: 0038105-97.2012.8.19.0203
Apelante: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES VIVENDAS BANDEIRANTES
Advogado: Doutor Marcelo Messner Poltronieni
Apelado: MARIA HELENA NUNES BRAGA
Relator: Desembargador ANDRÉ RIBEIRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES. CONDOMÍNIO DE FATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA (ART. 285-A DO CPC). RECURSO DA AUTORA. AS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NÃO SÃO EQUIPARADAS A CONDOMÍNIO PARA EFEITOS DE APLICAÇÃO DA LEI 4.591/64. A RESPONSABILIZAÇÃO DA RÉ PELO CUSTEIO DAS DESPESAS COMUNS AOS DEMAIS ASSOCIADOS REPRESENTA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. PRECEDENTES DO E. STJ E DO E. STF. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. ART. 557 CAPUT DO CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de ação de cobrança de contribuições mensais.

A causa de pedir versada na ação diz respeito ao fato de a ré não ter adimplido com o pagamento das cotas condominiais vencidas no período de 08/2007 a 07/2012. Assim, manejou-se a presente ação de cobrança, requerendo a



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



condenação da demandada no pagamento dessas verbas, bem como nas que venceriam no curso da lide.

A sentença de fls. 25/26 julgou improcedente o pedido, condenando a autora no pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$700,00, aplicando o disposto no art. 285-A do CPC, sob o fundamento de que 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 proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido.

Apelação da associação autora, de fls. 27/32, pugnando pela reforma da sentença, alegando, em síntese, que em casos semelhantes a jurisprudência admite a cobrança das contribuições mensais, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele que se utiliza dos serviços prestados pela associação; que os julgados dos Tribunais Superiores não se encontram revestidas de caráter vinculante.

Devidamente citada, a ré não se manifestou (fls. 45).

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso deve ser conhecido, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade recursal.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível

A responsabilização da ré pelo custeio das despesas comuns aos demais associados representa violação ao princípio da liberdade de associação, não tendo sido comprovada a associação pela ré.

Ademais, as associações de moradores não são equiparadas a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64.

Conforme restou consignado no RE 432106/RJ, ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Constou ainda “que essa garantia constitucional alcançaria não só a associação sob o ângulo formal, como também tudo que resultasse desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressuporia a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se.”

E ainda conforme entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção do STJ, "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".

A esse respeito, confira-se:



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N^{os} 5 E 7/STJ.

1. Consoante entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, "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".

2. Em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n^{os} 5 e 7/STJ, é vedado rever o contexto fático-probatório para acatar a alegação de que o agravado de fato integrava a sociedade recorrente, ou que estava obrigado a integrá-la por regra contratual, especialmente se tal situação não integrava a causa de pedir nem foi manifestada em contrarrazões.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 1279017/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2012, DJe 17/04/2012)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. OMISSÃO. OBSCURIDADE.

CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

2. As taxas de manutenção de condomínio criadas por associações de moradores não obrigam os proprietários não associados ou que a elas não anuíram. Precedentes do STJ.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no Ag 1072414/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2011, DJe 28/04/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO.

ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011)

INFORMATIVO Nº 641

TÍTULO

Associação de moradores e cobrança de mensalidade a não-associados

PROCESSO

HC-102550

ARTIGO

A 1ª Turma proveu recurso extraordinário para reformar acórdão que determinara ao recorrente satisfazer compulsoriamente mensalidade à associação de moradores a qual não vinculado. Ressaltou-se não se tratar de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regido pela Lei 4.591/64. Consignou-se que, conforme dispõe a Constituição, ninguém estaria compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei e, embora o preceito se referisse a obrigação de fazer, a concretude que lhe seria própria apanharia, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submeteria à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Asseverou-se que o aresto recorrido teria esvaziado a regra do inciso XX do art. 5º da CF, a qual revelaria que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Aduziu-se que essa garantia constitucional alcançaria não só a associação sob o ângulo formal, como também tudo que resultasse desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressuporia a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se. RE 432106/RJ, rel. Min. Marco Aurélio, 20.9.2011. (RE-





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



432106)

Assim, a sentença deve ser mantida.

Ante o exposto, na forma do art. 557 *caput* do CPC, nego seguimento ao recurso pela manifesta improcedência.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2013.

Desembargador ANDRÉ RIBEIRO
Relator

