

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
QUARTA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível no processo n<sup>o</sup> 0021990-19.2012.8.19.0003

Apelante: MONICA RECHTER

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR

Relator: DES. Antônio Iloízio Barros Bastos

**APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS COMUNS. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. PROVIMENTO DO RECURSO.**

**1- 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- Inexistência de prova de que a apelante tenha se associado ou anuído com a contratação dos serviços.**

**3- Direito à livre associação, constitucionalmente garantido no art. 5º, inciso XX.**

**4- Ademais, ocorreu indevida privatização do espaço público, com cobrança de serviços realizados pelo Estado.**

**5- Eventual fruição por quem não é associado há de ser vista como liberalidade da associação, e não como enriquecimento ilícito.**

**6- Precedentes desta Corte e do S.T.J.**

**7- Recurso provido para julgar improcedente o pedido.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível no Processo n<sup>o</sup> 0021990-19.2012.8.19.0003, onde é apelante MONICA RECHTER e apelada ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR,

**ACORDAM** os integrantes desta Quarta Câmara Cível, em sessão realizada nesta data e por maioria de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR ajuizou ação de cobrança em face de MONICA RECHTER, em razão de inadimplência das mensalidades associativas desde janeiro de 2011. Esclarece que o imóvel da Ré está em área de atuação da associação.

O feito, sob o rito sumário, culminou com a respeitável sentença de fls. 85, peça nº 094 que julgou procedente o pedido.

Irresignada, apelou a ré às fls. 99/110, peça nº 109, sustentando que optou por não se associar enquanto não finalizada a obra realizada em seu terreno, pois somente se residisse no local usufruiria dos serviços prestados, ressaltando a preceito constitucionalmente previsto de liberdade de associação. Ressalta que a sentença é *ultra petita*, pois não há pedido de condenação pelas prestações vincendas. Aduz que a associação impediu realização de ligação de água à nascente, não possuindo a prestação de tal serviço. Afirma não ser caso de aplicação da Sumula 79 deste Tribunal.

Contrarrazões às fls. 114/116, peça nº 124.

É O RELATÓRIO. Passo ao **VOTO**:

Em que pese ter sido lavrada por Magistrado que enobrece esta Corte por seus julgados, entendo que a sentença merece reforma para se adequar ao hodierno entendimento das Cortes Superiores, responsáveis pela uniformização dos julgados.

O entendimento desta Corte, sedimentado no enunciado n.º 79, que assim discorria "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", pelos Tribunais Superiores foi superado.

Isso porque deve ser considerado que a recorrente tem o direito constitucional de não participar de associação contra sua vontade, e de que não se

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

obrigou ao pagamento da contribuição. No caso em apreço, a apelante não anuiu expressamente com o custeio de tais despesas, eis que não foi produzida qualquer prova nesse sentido.

E, ainda que possa suprir limitações do Poder Público, simbolizando proteção, vigilância e autoridade, não lhe afigura lícito compelir os réus, não-associados, ao rateio de despesas, face o direito à liberdade de associação que possuem.

Eventual fruição por quem não é associado há de ser vista como parte de uma liberalidade da associação, e não como enriquecimento ilícito do não-associado, o qual não solicitou a prestação de qualquer serviço.

Registre-se, outrossim, que a prestação dos serviços de segurança, limpeza, conservação e outros de interesse social comum constituem incumbência do Poder Público e são remunerados por meio de taxas e impostos.

Nesse sentido os arestos perante esta Corte:

**0011155-38.2009.8.19.0209 - APELACAO 1ª Ementa DES.  
ADOLPHO ANDRADE MELLO - Julgamento: 19/08/2013 -  
NONA CAMARA CIVEL  
DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.  
COBRANÇA DE COTAS DE CONTRIBUIÇÃO. TAXA DE  
MANUTENÇÃO QUE NÃO PODE SER IMPOSTA À  
PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE A ELA NÃO TENHA  
ADERIDO.**

**0017952-14.2010.8.19.0203 - APELACAO 1ª Ementa DES.  
EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 16/08/2013 -  
DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL  
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 -**

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

**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 seguimento ao recurso.**

**0014126-19.2006.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. CUSTODIO TOSTES - Julgamento: 27/08/2013 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL**

**AGRAVO INOMINADO. RATIFICAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. "DIREITOS CIVIL E CONSTITUCIONAL. COBRANÇA DE COTAS AUTÔNOMAS A UNIDADES RESIDENCIAIS PERTENCENTES A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. APELANTE QUE POSSUI UM TERRENO LOCALIZADO DENTRO DAS DEPENDÊNCIAS DA ASSOCIAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE NÃO ESPECIFICA QUE O IMÓVEL PERTENCIA ÀS TERRAS GERIDAS PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DO APELANTE EM ASSOCIAR-SE. ENTENDIMENTO DO STF E DO STJ NO SENTIDO DE QUE NÃO CABE A COBRANÇA DAS MENSALIDADES DAQUELE QUE NÃO É ASSOCIADO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 5º, XX, DA CRFB/88." DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

Nesse mesmo sentido se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

**RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARTIGOS 39, II E 46, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E 8º, DA LEI N.º 4.591/64 - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - APLICAÇÃO DA SÚMULA 211/STJ - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO URBANO DIVISÃO DAS DESPESAS RELACIONADAS A SERVIÇOS PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO - IMPOSSIBILIDADE -**

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

**PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.**

**I - Não há omissão no aresto a quo, tendo sido analisadas as matérias relevantes para solução da controvérsia.**

**II - As questões relativas aos artigos 39, II e 46, do Código de Defesa do Consumidor e 8º, da Lei 4.59164, não foram objeto de exame pelo acórdão recorrido, estando ausente, dessa forma, o prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.**

**III - Tratando-se de área aberta, em loteamento urbano, servida de vias públicas e que com acesso irrestrito à população, a responsabilidade pela execução de serviços públicos, tais como de segurança e limpeza é, originariamente, obrigação do Poder Público.**

**IV - Não é lícito exigir, dos proprietários que não são membros da associação de moradores, o rateio das despesas correspondentes aos serviços prestados pela associação. Precedentes.**

**V - Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.**

**(REsp 1259447/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2011, DJe 29/08/2011).**

Voto, pelo exposto, no sentido de dar provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido. Por consequência, condeno a associação autora em custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor dado à causa.

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2013.

**Antônio Iloízio Barros Bastos**  
**DESEMBARGADOR**  
Relator