

Primeira Câmara Cível

Apelação Cível

Processo nº 0054014-82.2012.8.19.0203

Apelante: CONDOMÍNIO VALE DOURADO

Apelados: FLÁVIA AMARIZ URBANO e MARCELO ALVES DA SILVA

Relator: Des. **MALDONADO DE CARVALHO**

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 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. Decisão correta, na forma e no conteúdo, que integralmente se mantém.

RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

### **DECISÃO MONOCRÁTICA:**

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta por **CONDOMÍNIO VALE DOURADO** em face de **FLAVIA AMARIZ URBANO** e **MARCELO ALVES DA SILVA**.

Alega o autor, em síntese, que os réus são proprietários do imóvel localizado na Rua Edvaldo Bittencourt de Mello, nº 59/102, Jacarepaguá; que, devido ao alto índice de crimes e o total estado de abandono em que se encontravam as ruas do condomínio, os seus moradores constituíram uma associação, com objetivo de promover o bem estar da comunidade, zelando pela segurança, limpeza e jardinagem do local; que foram feitas diversas benfeitorias nas ruas, com a construção e a administração de duas portarias, com controle de acesso, possuindo nove funcionários registrados para segurança e bem estar de seus moradores e visitantes; que todos os moradores são beneficiados pela melhorias da associação; que os réus não podem ser excluídos do rateio, sob pena de enriquecimento ilícito; que os réus estão em débito com o

Condomínio no valor de R\$ 17.242,89. Requer a condenação dos réus ao pagamento da dívida, acrescido das cotas vincendas e das multas convencionais.

A sentença de fls. 78/84, julgando improcedente o pedido, condenou a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa. Entendeu o douto julgador que, na linha da jurisprudência deste Tribunal de Justiça e do e. STJ, não se mostra cabível a cobrança pretendida pelo autor, uma vez que os réus não podem ser obrigados ao pagamento de rateio de associação/condomínio à qual não aderiram.

Na sua apelação, arrazoada às fls. 85/92, renova o autor as alegações expedidas na inicial, ressaltando que o antigo proprietário do imóvel adquirido pelos réus foi um dos fundadores da associação, sendo certo que os serviços prestados valorizaram o imóvel com a sensível melhora na qualidade de vida no local; que apesar da inadimplência, os apelados nunca se desligaram formalmente da associação, a qual, contando com seus recursos, assumiu diversas dívidas que devem ser honradas, como folha de salários, impostos, materiais de limpeza e manutenção. Pleiteia a reforma da sentença.

Contrarrazões dos réus às fls. 107/112, prestigiando a sentença.

Preparo regular.

É o breve relatório.

Não obstante a crítica materializada nas razões de recurso, vê-se que, ao revés do que é afirmado, a decisão monocrática deu correta solução à lide, não merecendo, portanto, qualquer reparo.

De fato, cinge-se a controvérsia na possibilidade, ou não, de cobrança de cota mensal de participação de moradores que não anuíram com a constituição do condomínio de fato ou de associação de moradores.

Na verdade, e como destacado pela ilustre magistrada de primeiro grau, “o entendimento mudou de lado recentemente, passando a jurisprudência dos tribunais superiores e a do nosso tribunal a privilegiar o princípio constitucional da livre associação, entendendo pela impossibilidade de se compelir o não-associado a participar do rateio da associação.” (fls. 80)

Nessa ótica, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado, nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo.

E, no caso em exame, não logrou o autor comprovar que os réus aderiram ao ato instituidor do encargo, sendo certo que a Constitucional Federal assegura ao

proprietário de imóvel o direito de não participar de associação contra a sua vontade (art. 5º, inciso XX), não legitimando, assim, qualquer forma de imposição ou simples aderência.

*litteris:* Confira-se, aliás, a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

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." (REsp n.º 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006).

2. Recurso especial provido.(REsp 1071772/RJ, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS , QUARTA TURMA, J. 07/10/2008, DJe 17/11/2008)”.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DOCUMENTO NOVO. JUNTADA E ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. ALIENAÇÃO. SENTENÇA. EFEITOS. LIMITES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO PARA MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO REGULARMENTE CONSTITUÍDO. OBRIGAÇÃO AUTÔNOMA, QUE NÃO ACOMPANHA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. IMPOSIÇÃO A NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. - Os arts. 397 do CPC e 141, II, do RISTJ não autorizam pedido de análise de novas provas, juntadas apenas com o recurso especial e mesmo posteriormente a este. Tal providência não encontra abrigo dentro das peculiaridades dos recursos de índole extraordinária, porque mesmo as provas e contratos já examinados pelas outras instâncias não podem ser valorados pelo STJ. - O art. 42, § 3º, do CPC visa a resguardar os direitos daqueles envolvidos em alienação de bem ou direito litigioso. Todavia, essa proteção encontra limites na efetiva sujeição do negócio jurídico ao resultado da ação em trâmite. - O dever de pagar ou não contribuições a associação que administra e mantém determinado loteamento, sem a efetiva constituição de condomínio nos termos da Lei nº 4.591/64, constitui obrigação autônoma, que não acompanha a transferência da propriedade sobre terreno participante de tal loteamento, tornando inaplicável o art. 42, § 3º, do CPC. - “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 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 01.02.2006). - Na hipótese, tendo sido reconhecida a adesão do réu à associação autora, há o dever de pagar as contribuições. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp 636.358/SP, Rel. Ministra NACY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, J. 25/03/2008, DJe 11/04/2008)

Nesse mesmo sentido, aliás, é também a jurisprudência deste e. Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. Apelação Cível. Associação de Moradores. Cobrança de valores a título de cota condominial de quem não se associou. Impossibilidade. Superação do entendimento consolidado no verbete sumular de n.º 79 desta Corte Estadual. Posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, e recentemente do STF, no sentido de que associação de moradores não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Direito de livre associação. Revisão e atualização da jurisprudência do TJ/RJ. Reforma da sentença. Decisão monocrática mantida. Insurge-se o agravante para que a matéria seja apreciada pelo Órgão Colegiado. Decisão monocrática mantida. RECURSO IMPROVIDO. 0026489-28.2012.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. PEDRO SARAIVA ANDRADE LEMOS - Julgamento: 06/11/2013 - DECIMA CAMARA CIVEL.

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO. SÚMULA N.º 79 DO TJRJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTE DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ART. 5.º, XX. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 0004897-92.2007.8.19.0011 - APELACAO 2ª Ementa DES. CARLOS AZEREDO DE ARAUJO - Julgamento: 01/10/2013 - OITAVA CAMARA CIVEL .

“Direito Civil. Demanda de cobrança. Associação de Moradores. Condomínio de fato. Sentença que julgou procedente o pedido. Jurisprudência 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. Ainda que se considerasse que o demandado devesse colaborar com o custeio dos serviços oferecidos pelo autor, na esteira do disposto no enunciado nº 79 desta Corte, seria necessária a comprovação da utilização destes, o que

não ocorreu na hipótese em tela. Sentença que se reforma, para julgar improcedente o pedido, invertendo-se a condenação ao pagamento das despesas processuais. Recurso provido.” (Apelação Cível nº 2009.001.02908 - DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 11/02/2009 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA COM BASE EM RECENTES JULGADOS DO STJ. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DOS NÃO ASSOCIADOS. SERVIÇOS ESSENCIAIS PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO. CONTRIBUIÇÃO OBRIGATÓRIA AFASTADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.” (Apelação Cível nº 2009.001.03285 - DES. ANTONIO CARLOS ESTEVES TORRES - Julgamento: 10/03/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL)

À vista do exposto, autorizado pelos artigos 557 *caput* do CPC e 31, inciso VIII, do Regimento Interno do Tribunal, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, 09 de julho de 2014.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**  
**Relator**