

Tribunal de Justiça

10ª Câmara Cível

Apelação Cível nº 0000123-30.2005.8.19.0030

Apelante 1: CONDOMÍNIO DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DA ITAOCA (autor)

Apelante 2: ROBERTO COIMBRA BUENO (réu)

Apelados: OS MESMOS

Ação de cobrança de cotas condominiais

Relator Desembargador PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS

APELAÇÕES CÍVEIS. Ação de cobrança de cotas condominiais. Recorrente autora alega a legitimidade da exigência do pagamento dos referidos custos. Não cabimento. Natureza jurídica de associação. Respeito às normas contidas nos art. 1331 e seguintes do Código Civil. Entendimento sedimentado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça de que associação de moradores não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Improcedência do pedido contraposto, haja vista que, da mesma forma que não é lícito à associação autora cobrar cotas de natureza não condominial, não é conferido à parte ré o direito de exigir benefícios advindos desta. Precedentes jurisprudenciais do STJ. Reforma da sentença que se impõe, porém sob fundamento diverso. RECURSOS A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, reformando, todavia, a sentença somente para alterar a sua fundamentação, no sentido de se julgarem improcedentes o pedido formulado na exordial e o pedido contraposto.

DECISÃO DO RELATOR

1. Recorrem, tempestivamente, ambas as partes litigantes contra sentença de fl. 489-491, prolatada pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Mangaratiba, em sede de ação de cobrança de cotas condominiais, proposta por **CONDOMÍNIO DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DA ITAOCA** em face de **ROBERTO COIMBRA BUENO**.

2. Afirma o condomínio autor que, mesmo após o réu ter sido amigavelmente instado a pôr fim à sua condição de inadimplência de seu imóvel quanto ao pagamento das cotas condominiais referentes aos meses de maio/2003, jul./2003, ago./2003, dez./2003, jan./2004, mar./2004, maio/2004, jun./2004, jul./2004, ago./2004, set./2004, out./2004 e nov./2004, computando-se o valor de R\$ 12.932,12, manteve-se inerte.

3. Em sede de contestação, a parte ré fez pedido contraposto requerendo o reconhecimento de seu direito de arcar com o pagamento da contribuição relativo somente à única cota de 1 (um) lote, em face do remembramento de 4 (quatro) lotes originários, além de não arcar com as despesas

para manutenção, conservação e operação de garagem de barcos da marina, e de construção de novas vagas.

4. O magistrado de primeira instância julgou improcedente o pedido formulado na exordial, assim como improcedente o pedido contraposto deduzido na defesa. Diante da sucumbência recíproca, determinou o rareio das custas processuais e a compensação dos honorários.

5. Embargos de declaração tempestivamente opostos pelo autor às fl. 492-493 e rejeitados às fl. 503; embargos de declaração também tempestivamente opostos pelo réu às fl. 497-501 e rejeitados às fl. 518.

6. Irresignado, insurge-se o autor às fl. 508-513, requerendo, em suma, a reforma integral da sentença, para se julgarem procedentes os pedidos formulados na exordial, por ter o réu deixado de adimplir suas cotas condominiais relativas ao rateio de despesas com serviços de portaria, limpeza das ruas internas, conservação das partes comuns do condomínio e manutenção de marina para os barcos dos proprietários.

7. Sustenta, ainda, a omissão da sentença sobre a farta prova documental inequívoca analisada em laudo

pericial, conclusivo pela condição de inadimplência do réu em relação à parte de algumas das cotas condominiais cobradas em face da unificação dos lotes de que é proprietário.

8. Por sua vez, o réu apela às fl. 522-531 pleiteando a reforma parcial da decisão *a quo*, para se acolherem os pedidos contrapostos quanto ao reconhecimento de seu direito de arcar com a contribuição de somente 1 (um) lote, de não arcar com as despesas para manutenção, conservação e operação da garagem de barcos, ou referente à construção de novas vagas da marina, e a inversão do ônus de sucumbência.

9. Argumenta que, inicialmente, a composição da associação era 28 proprietários, passando, em seguida, a ser de 25 membros associados, haja vista que o imóvel do réu é fruto de remembramento de 04 lotes originais, de modo que somente deveria arcar com 1/25 das despesas comuns; por liberalidade, arca com o pagamento de 3/28 destas.

10. Esclarece, ainda, que o valor da contribuição não corresponde à área do imóvel, mas, sim, à utilização dos serviços disponibilizados aos associados; a não comprovação dos serviços prestados pela autora, cuja natureza jurídica é

uma associação civil sem fins lucrativos; que a obrigação do associado reside no custeio dos serviços úteis e necessários, efetivamente utilizados.

11. Contrarrazões da parte ré às fl. 535-544.
12. Os autos vieram conclusos em 03 de abril de 2013, sendo devolvidos em 09/05/2013, com esta decisão.

É o relatório. Passo a decidir.

1. A questão reside em controvérsia entre a alegação do autor, **CONDOMÍNIO DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DA ITAOCA**, de inadimplência do réu, **ROBERTO COIMBRA BUENO**, quanto ao pagamento das cotas condominiais de seu imóvel, relativas ao rateio de despesas com serviços prestados pelo condomínio a seus proprietários, e a não obrigatoriedade de seu custeio, por seu imóvel ser fruto de remembramento de 04 (quatro) lotes originais em 1 (um).
2. Apreciarei conjuntamente os recursos interpostos pelas partes litigantes, à medida que os pontos do mérito da causa a que se remetem em suas alegações se tangenciam.

3. Não obstante os argumentos expendidos por ambas as partes e o entendimento do douto magistrado de primeira instância, merece reforma a sentença, porém sob fundamento diverso, pelas razões que a seguir passo a expor.

4. Se, por um lado, alega o recorrente autor a legitimidade da cobrança das despesas a serem rateadas com serviços prestados em favor do proprietário réu no espaço que o compreende, por outro, somente isso é possível quando se trata de condomínio edilício, onde há a responsabilidade do proprietário de bem imóvel de arcar com o pagamento das cotas condominiais, em razão da natureza *propter rem* desta obrigação, que não é a hipótese em tela.

5. Outrossim, da análise detida e criteriosa dos autos, às fl. 05 se verifica que, embora conste como nome empresarial no Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral o termo *condomínio*, a natureza jurídica da parte autora é de ser uma associação, na qual não incidem as disposições dos art. 1331 e seguintes do Código Civil.

6. Somente é dever do réu contribuir para as despesas do condomínio edilício na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário em sua

convenção, na qual há qualquer previsão sobre a divisão de gastos com a marina.

7. Mais ainda, de acordo com Instrumento Particular acostado às fl. 06-25, a recorrente autora constituiu-se em uma associação civil, sem fins lucrativos, o que enseja a sua impossibilidade de exigir a contraprestação pecuniária de determinados serviços que seus associados não solicitaram, ou, mesmo, que a eles aderiram.

8. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça sedimentou o entendimento de que associação de moradores não detém autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Confira:

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRIBUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. MATÉRIA PACÍFICA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS N. 168 E 182-STJ.

I. **“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”** (2ª Seção, EREsp n. 444.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). Incidência à espécie da Súmula n. 168/STJ.

II. A assertiva de que os julgados apontados divergentes são anteriores à pacificação do tema pelo Colegiado, fundamento da decisão agravada,

não foi objeto do recurso, atraindo o óbice da Súmula n. 182-STJ, aplicada por analogia.

III. Agravo improvido.

(AgRg nos EREsp 1034349/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/05/2009, DJe 17/06/2009)"

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA POR MORADORES PARA DEFESA DE DIREITOS E PRESERVAÇÃO DE INTERESSES COMUNS. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES DE QUEM NÃO É AFILIADO. IMPOSSIBILIDADE.

I. A existência de mera 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 o pagamento de taxas de manutenção ou melhoria.

II. Matéria pacificada no âmbito da e. 2ª Seção (EResp n. 44.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Fernando Gonçalves, por maioria, DJU de 01.02.2006).

III. Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2009, DJe 05/10/2009)"

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

9. Por fim, também não procede o pedido contraposto realizado em sede de contestação pela parte ré, haja vista que, da mesma forma que não é lícito à associação autora lhe cobrar cotas de natureza não condominial, não é conferido àquela o direito de exigir benefícios advindos desta.

10. Por esses motivos, **NEGO SEGUIMENTO A AMBOS OS RECURSOS**, reformando, todavia, a sentença para alterar a sua fundamentação, no sentido de julgar improcedente o pedido formulado na exordial, diante da impossibilidade de se cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória à parte ré não associada, e improcedente o pedido contraposto, à medida que não é conferido ao réu o direito de exigir benefícios da associação autora.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2013.

Desembargador **PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS**
Relator