



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL
GABINETE DO DESEMBARGADOR RONALDO ASSED MACHADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0005221-33.2011.8.19.0079

APELANTE : ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO MUNDEUS

APELADO 1: MARCELO PEREIRA DA CUNHA DE MENDONÇA

APELADO 2: LUCIANE ROCHA DE MENDONÇA

RELATOR: DES. RONALDO ASSED MACHADO

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. A autora alega que os réus não pagaram as cotas associativas referentes à constituição do loteamento Mundeus, no valor de R\$ 31.539,08. Acrescenta que tais valores são frutos de despesas, como infra-estrutura, serviços de limpeza e segurança, de contribuição obrigatória, conforme previsão no item 5, do artigo 10^a, do Estatuto da Associação. Pleiteia a condenação dos réus ao pagamento das cotas vencidas. Os demandados contestam e aduzem que jamais aderiram à associação, ora autora, e que não estão obrigados ao pagamento da cota associativa. O órgão *a quo* julgou improcedente o pedido por considerar que admitir a cobrança por serviço unilateralmente imposto ao morador pela associação é admitir violação à sua liberdade constitucional de não receber este serviço. Irresignada a autora apela e pretende a reforma do julgado. **SEM RAZÃO.** O vínculo jurídico que marca tal pessoa jurídica, como o próprio nome revela, é de mera associação, isto é, manifesta-se pela vontade livre de associar ou não aos propósitos contidos no seu ato constitutivo. A convenção de condomínio é a via correta para estabelecer os direitos e deveres dos proprietários à fração ideal do terreno, inclusive a forma de cobrança das respectivas cotas



condominiais e demais serviços postos à disposição dos condôminos. Portanto, exigir compulsoriamente do réu que não aderiu à tal associação, cobrança de cotas referente a serviços disponibilizados aos associados é ilegal, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Egrégio Tribunal de Justiça. **Conhecida a apelação, mas negado provimento a ela.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0005221-33.2011.8.19.0079
APELANTE : ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO MUNDEUS
APELADO 1: MARCELO PEREIRA DA CUNHA DE MENDONÇA
APELADO 2: LUCIANE ROCHA DE MENDONÇA
RELATOR: DES. RONALDO ASSED MACHADO

ACÓRDÃO

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE**, **EM CONHECER DA APELAÇÃO** interposta por **ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO MUNDEUS**, nos autos da ação cível nº. **0005221-33.2011.8.19.0079** proposta por ela em face de **MARCELO PEREIRA DA CUNHA DE MENDONÇA E LUCIANE ROCHA DE MENDONÇA**, **MAS LHE NEGAM PROVIMENTO, TUDO NOS TERMOS DO VOTO DO DESEMBARGADOR RELATOR QUE PASSA A INTEGRAR O PRESENTE.**

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2013.



VOTO

Há ação de obrigação de pagar cotas associativas proposta pela Associação do Loteamento Mundeus em face de Marcelo Pereira da Cunha de Mendonça e Luciane Rocha de Mendonça.

A autora alega que os réus não pagaram as cotas associativas referentes à constituição do loteamento Mundeus, no valor de R\$ 31.539,08. Acrescenta que tais valores são frutos de despesas, como infra-estrutura, serviços de limpeza e segurança, de contribuição obrigatória, conforme previsão no item 5, do artigo 10^a, do Estatuto da Associação. Pleiteia a condenação dos réus ao pagamento das cotas vencidas.

Em contestação (fls.98/147), os demandados jamais aderiram à associação, ora autora, e que não está obrigado ao pagamento da cota associativa.

Na sentença, às fls.94/97, o órgão *a quo* julgou improcedente o pedido por considerar que admitir a cobrança por serviço unilateralmente imposto ao morador pela associação é admitir violação à sua liberdade constitucional de não receber este serviço.

Irresignada, a autora apela e pretende a reforma do julgado por entender que admitir a exoneração do pagamento gera enriquecimento ilícito.

É o relatório.

A questão é de simples resolução, a associação de moradores não possui o condão de exigir cobrança compulsória referente à prestação de serviços de limpeza, segurança e fornecimento de água.

O vínculo jurídico que marca tal pessoa jurídica, como o próprio nome revela, é de mera associação, isto é, manifesta-se pela vontade livre de associar ou não aos propósitos contidos no seu ato constitutivo. Ademais, a apelada, ora autora, não comprova que tais serviços beneficiaram os apelantes.

A convenção de condomínio é a via correta para estabelecer os direitos e deveres dos proprietários à fração ideal do terreno, inclusive a forma de cobrança das respectivas cotas condominiais e demais serviços postos à disposição dos condôminos.

Portanto, exigir compulsoriamente do réu que não aderiu a tal associação, cobrança de cotas referente a serviços disponibilizados aos associados é ilegal, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Egrégio Tribunal de Justiça:

AgRg no Ag 1026529 / RJ

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO

2008/0056012-1

Relator(a)

Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TJ/RS)

Órgão Julgador

T3 - TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento



12/05/2009

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO.
FUNDAMENTOS
INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.
ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES QUALIFICADA COMO SOCIEDADE CIVIL.
COBRANÇA COMPULSÓRIA DE
TAXA CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. ART. 3º DO DECRETO-
LEI 271/67.

AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 282 STF.

1. A agravante não trouxe argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a

negativa do provimento ao agravo regimental.

2. A orientação jurisprudencial desta Corte é no sentido de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória .

3. É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada (Súmula 282 do STF). Aplicável por analogia.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg no Ag 1339489 / SP
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO
2010/0141286-8

Relator(a)

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Órgão Julgador

T4 - QUARTA TURMA

Data do Julgamento



20/03/2012

CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

CONTRIBUIÇÃO DE COTA-PARTE. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência 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." (EREsp 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. Agravo regimental a que se nega provimento.

Processo : 0011339-51.2005.8.19.0203

1ª Ementa - APELACAO DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 25/05/2012 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Associação de moradores. Cobrança de cotas. Rateio de despesas por serviços prestados. Mensalidades. Adesão. Qualidade de associado. Comprovação. Ausência. Ação de cobrança proposta por associação de moradores contra cidadão proprietário de imóvel situado em via pública existente em área que dita associação teria feito integrar em seus estatutos (fls. 10/14). Associações de moradores são sociedades civis sem fins lucrativos que não se confundem com o condomínio. São constituídas com a finalidade de representar os interesses de proprietários e de moradores de áreas peculiares popularmente conhecidos como "condomínios fechados". Réu citado por edital por não haver sido encontrado no local (fls. 80/86), representado por curador especial (Defensoria Pública). Decreto de revelia. Matéria preclusa. Agravo de instrumento não conhecido. Curadoria especial. Defesa articulada, ainda assim, pela Defensoria Pública (fls. 103/107), com base no fato de que o réu já pagou contribuição para antiga associação existente no local ("Associação Comunitária dos Moradores da Nova Valqueire"), sucedida pela "Associação dos Moradores e Amigos do Vale das Acácias" (fls. 109/114) e, finalmente, em razão de disputas internas que teriam levado a que fosse subdividida a alegada área administrada, quando fora criada a autora, "Associação de Moradores e Amigos do Vale das Acácias Imperial", a qual teria fechado ruas e passagens e comunicado a todos os moradores de sua "área de atuação" que ela passaria a cuidar da região, cobrando aumento de quase 100% (cem por cento) do valor das contribuições

cobradas por sua antecessora imediata. Afirmação do réu no sentido de que não aderiu à associação autora. Na hipótese dos autos, como afere a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, inexistente prova do vínculo associativo formal entre a associação autora e a parte ré, e não constitui prestação de serviço adicional, que justifique o pagamento de contribuição associativa, a suplência da associação no exercício de atividades que incumbem ao poder público e que são remuneradas por taxa, a exemplo de limpeza de ruas e, sobretudo, de segurança pública. A congregação de moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns não possui o caráter de condomínio de direito, não havendo como se impor como cobrança de cota condominial ante a inexistência de condomínio na forma prevista pela Lei nº 4.591/64, ou até mesmo de condomínio de fato, ou informal, sendo certo que apenas o morador associado deve suportar a sua parte nas despesas realizadas em razão daqueles serviços comprovadamente prestados. Ademais, em se tratando de áreas públicas, ainda que o proprietário não associado venha, direta ou indiretamente, a se beneficiar de serviço prestado por associação de moradores, tal situação de fato não cria obrigação jurídica, eis ser insuscetível de violação a liberdade individual de contratar. Consigne-se, por fim, que a legalidade da cobrança de cota pressupõe efetiva prestação de serviços, associação do beneficiário e previsão estatutária. Inexistindo a prova da conjugação de todos esses fatores, não se pode reconhecer o pretendido direito contido na demanda. Inteligência do art. 333, inciso I, do CPC. Afinal, não obstante o posicionamento consagrado pelo verbete sumular nº 79 deste Tribunal de Justiça, aplicável em determinadas situações peculiares, não é admissível se falar em obrigatoriedade de contribuição para proprietário de imóvel não associado, como é do entendimento desta Corte, o que consoa com o direito fundamental de liberdade de associação (Constituição da República, art. 5º, incisos II e XX). Precedentes, também, do Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça. Reforma impositiva da sentença, com inversão dos ônus sucumbenciais ao autor, sendo os honorários advocatícios dirigidos ao CEJDPERJ. Recurso a que se dá provimento.

Diante do exposto, CONHEÇO DA APELAÇÃO interposta por ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO MUNDEUS, nos autos da ação cível nº.0005221-33.2011.8.19.0079 ajuizada por ela em face MARCELO PEREIRA DA CUNHA DE MENDONÇA E LUCIANE ROCHA DE MENDONÇA, MAS NEGÓCIO PROVIMENTO A ELA, com base no artigo 557, caput, do Código de Processo Civil. Intimem-se.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2013.

DES. RONALDO ASSED MACHADO
RELATOR

