

Décima Nona Câmara Cível

Apelação Cível Nº 0011187-43.2009.8.19.0209

Apelante: FERNANDO LOPES DE AZEVEDO

Apelado: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DA BARRA ANTIGA AMABA

Desembargador Relator Designado para Acórdão: GUARACI DE CAMPOS VIANNA.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS COMUNS. INEXIGIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO. ILEGALIDADE NA IMPOSIÇÃO NA ADESÃO DE PROPRIETÁRIO QUE NÃO ANUIU A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E NEM SE ASSOCIOU A RESPECTIVA ASSOCIAÇÃO. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO N. 79 DA SÚMULA DESTE E. TRIBUNAL QUE, *IN CASU*, SE AFASTA. ENTENDIMENTO 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 AO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE NÃO É ASSOCIADO, NEM ADERIU AO ATO QUE INSTITUIU O ENCARGO. CONSTITUIÇÃO QUE ESTABELECE A FACULDADE DO CIDADÃO DE FILIAR-SE A ENTIDADE ASSOCIATIVA. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA. VOTO PELO PROVIMENTO DO PRESENTE RECURSO DE APELAÇÃO, NO SENTIDO DE JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DEDUZIDO NA INICIAL DA AÇÃO DE COBRANÇA, INVERTENDO-SE OS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA EM FAVOR DO RÉU. RESSALVA-SE DE OFÍCIO, O DIREITO DE A ASSOCIAÇÃO COBRAR AS DESPESAS EFETIVAMENTE USUFRUÍDAS,

**(COMPROVADAS) DOS BENEFÍCIOS, PARA
EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0011187-43.2009.8.19.0209**, em que é apelante **FERNANDO LOPES DE AZEVEDO**, e apelado **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DA BARRA ANTIGA AMABA**.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por maioria, dar provimento ao apelo**, vencido o Desembargador Marcos Alcino A Torres, que negava provimento ao recurso. Designado para o acórdão o Des. Guaraci de Campos Vianna.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2013.

GUARACI DE CAMPOS VIANNA
DESEMBARGADOR DESIGNADO PARA ACÓRDÃO

VOTO

Trata-se de cobrança de cotas de contribuição deduzida por Associação de Moradores e Amigos da Barra Antiga - AMABA em face de Fernando Lopes de Azevedo.

Acompanharam a inicial os documentos de fls. 14/44.

A sentença proferida pelo Juízo 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca, às fls. 215/222, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento das contribuições mensais devidas à parte autora, observado o lapso prescricional de 3(três) anos, contado da citação, bem como as prestações que deixaram de ser satisfeitas no curso da demanda, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária. Condenou, outrossim, o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitrou em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação, sustentando preliminarmente que houve cerceamento de defesa, em virtude do indeferimento das provas pleiteadas. No mérito, alega que a autora não comprovou a prestação de serviços que lhe gere qualquer benefício; que não pode ser compelido a se associar e que a localidade já é beneficiada pela prestação de serviços públicos, independendo da atuação da autora.

É a síntese do necessário. Voto.

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade.

Preliminarmente, o recorrente sustenta a existência de cerceamento de defesa, com conseqüente violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, caracterizado pelo julgamento da lide sem a produção de provas necessárias para a solução do litígio.

Com efeito, o Código de Processo Civil adotou o princípio da persuasão racional ou livre convencimento motivado (artigos 130 e 131 do CPC), conferindo ao juiz o poder de, além de analisar a necessidade e conveniência da dilação probatória, apreciar livremente as provas trazidas aos autos, sempre indicando as razões de seu convencimento.

Portanto, como destinatário final da prova, estando suficientemente convencido da verdade dos fatos, o Magistrado não pode ser compelido a deferir a produção de provas.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça:

DIREITO COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL.
DUPLICATAS PROTESTADAS. INEXISTÊNCIA DE
RELAÇÃO JURÍDICA MERCANTIL SUBJACENTE.
SÚMULA 7. CERCEAMENTO DE DEFESA.
INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
EXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO. INCIDÊNCIA DO § 3º

DO ART. 20 DO CPC. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ART. 21, CAPUT, DO CPC.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia a questão de forma fundamentada, enfrentando todas as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas.

2. **No sistema de persuasão racional, ou livre convencimento motivado, adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, de regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos. Isso decorre da circunstância de ser o juiz o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.**

(...)”.

(STJ, 4ª Turma, REsp 469557/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJU de 24.05.2010)

0111294-03.2010.8.19.0002 – APELACAO - DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 12/06/2012 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO. APELAÇÃO CÍVEL. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL CONFIGURADO. Quando o processo está perfeitamente equacionado e pronto para ser julgado, e tendo o magistrado da causa entendido desnecessária a dilação probatória, não caracteriza cerceamento de defesa o **juízo antecipado da lide**. Ressalte-se que é irrelevante a concordância de ambas as partes quanto ao **juízo antecipado da lide**, pois constitui faculdade atribuída ao juiz pelo art. 330, I do Código de Processo Civil. O aumento da indenização pelos danos morais para R\$ 70.000,00 é evidentemente desproporcional, pois embora tenha ocorrido falha na prestação do serviço, cabendo ao seu prestador reparar a lesão daí decorrente, a compensação pelo dano moral não pode ser fonte de enriquecimento

indevido. DECISÃO PROFERIDA PELO RELATOR QUE SE MANTÉM. AGRAVO DESPROVIDO.

No caso concreto, não restou caracterizada a existência de cerceamento de defesa, na medida em que, como afirmado pelo magistrado *a quo*, o conjunto probatório existente nos autos, demonstrou-se suficiente para a formação de seu convencimento.

Em relação ao mérito, resta claro que o autor, ora apelado, é, na verdade, uma associação de moradores, razão pela qual a questão principal de mérito consiste em examinar a causa à luz do disposto no art. 5º, XX, da Constituição da República, já que o apelado não é associado à apelante.

Com base nisto, sustenta-se a hipótese de não poder ser o proprietário do imóvel, obrigado a participar do rateio de despesas por serviços ofertados pela Associação.

Com efeito, apesar do entendimento consolidado nesta Corte Estadual, materializado pelo Enunciado N.º 79, impõe-se a reforma da sentença, pelos motivos a seguir expostos.

A questão não é nova, e vem sendo amplamente debatida neste Tribunal e nas Cortes Superiores, sendo certo que a jurisprudência mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado 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.

Na hipótese, ora apresentada, restou incontroverso que o apelante não anuiu expressamente com o custeio de tais despesas, eis que não foi produzida qualquer prova nesse sentido.

Assim, considerando que a apelada tem o direito constitucional de não participar de associação contra sua vontade, e de que não se obrigou ao pagamento da contribuição, forçoso reconhecer a impossibilidade da imposição de tal pagamento.

A propósito:

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." (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, sem grifo no original).

2. Recurso especial provido. (REsp 1071772/RJ, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO),

QUARTA TURMA, julgado em 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” (EREsp 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 autor, há o dever de pagar as contribuições. Recurso especial conhecido e provido.
(REsp 636.358/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2008, DJe 11/04/2008, sem grifos no original).

Como se verifica dos arestos acima colacionados o cerne da questão é a adesão do morador à associação de moradores, o que não ocorreu no presente caso.

Vale ressaltar, aqui, que este é o entendimento mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COTAS CONDOMINIAIS OU QUALQUER OUTRA CONTRIBUIÇÃO. COBRANÇA COMPULSÓRIA. INVIABILIDADE.

1. Admitem-se como agravo regimental embargos de declaração opostos a decisão monocrática proferida pelo relator do feito no Tribunal. Princípios da economia processual e da fungibilidade.

2. Inviável a cobrança compulsória de taxas condominiais de manutenção ou de qualquer outra espécie a proprietários de imóveis que não sejam associados nem tenham aderido ao ato que fixou o encargo.

3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se dá provimento.

(EDcl no AREsp 85.936/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 19/08/2013)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL E DA ECONOMIA PROCESSUAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DOS CUSTOS DE MANUTENÇÃO. EXEGESE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face do nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.

2. "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/ o acórdão Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJU de 1º.2.2006).

3. A análise da alegação da agravante de assunção da obrigação do pagamento das referidas taxas pelo morador não associado demanda o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental desprovido.

(EDcl no REsp 1322723/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 29/08/2013)

AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO.

EXECUÇÃO. PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA. IMPROVIMENTO.

1.- Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento

dessa verba. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90 (REsp 1.324.107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012).

2.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1374805/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 01/08/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE TAXA. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTOS DO NOVO RECURSO INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

2. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1322393/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/06/2013, DJe 18/06/2013)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. NÃO EXIGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. PROVIMENTO. OMISSÃO.

1. Demonstrado que o acórdão proferido no agravo regimental examinou o mérito do pedido, acolheu a pretensão do agravante, mas não fez referência ao provimento do recurso especial, configura-se a omissão indicada pelo embargante.

2. Embargos de declaração acolhidos.

(EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl no Ag 1194579/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2013, DJe 05/04/2013)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE PESSOA NÃO ASSOCIADA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N.

126/STJ. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

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" (REsp n. 444.931/SP, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, Relator para Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 1º/2/2006).

2. Evidente a divergência entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, o recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional deve ser provido.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1096413/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 13/12/2012)

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)

Neste sentido os julgados deste e. Tribunal:

0011793-26.2008.8.19.0203 (2009.001.02908) -
APELACAO - 1ª

EmentaDES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento:
11/02/2009 -SEGUNDA 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 a pagamento das despesas processuais. Recurso provido.

0030740-94.2009.8.19.0203 - APELACAO - 1ª Ementa
DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 12/01/2011
- SEXTA CAMARA CIVEL APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, XX DACRFB/88. DEVER DO ESTADO DE PRESTAR OS SERVIÇOS DE SEGURANÇA, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS. IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR A UM MORADOR QUE SE ASSOCIE. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, visto que, ao Juiz, destinatário principal e direto da

prova, é facultado indeferir ou determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo, na forma do que prescreve o art. 130 do CPC.2. Quanto ao mérito, importante salientar haver plena liberdade de associação, no país, para os mais diversos fins lícitos, sendo, outrossim, vedada a imposição compulsória de tal ato a terceiros.3. Ainda que a cobrança seja efetivada com fundamento no princípio que veda o enriquecimento sem causa, sua compulsoriedade revela-se forma de coação ilegítima, exercida pela associação de moradores que avoca para si o ônus de "suprir" ou "complementar" os serviços públicos, os quais já são remunerados através do pagamento de impostos, taxas e tarifas; de modo que a cobrança pretendida demonstra-se como forma de tributação.4. É absolutamente legítimo que grupos se reúnam, por liberalidade, com a intenção de se empenharem para exigir que os entes públicos cumpram seus deveres, sendo, entretanto, absolutamente ilegal e ilegítimo que terceiros não interessados em participar de determinado mutirão associativo sejam impelidos a tal ato, principalmente se a eles for imposta contribuição compulsória.5. Provisão do recurso.

Consigne-se, aliás, que o STJ já não tem mais sequer admitido que esta matéria seja suscitada, no âmbito daquela Corte, através de embargos de divergência, dado o entendimento agora pacificado do Tribunal:

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR N.º 168/STJ.

1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, as taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao a toque fixou o encargo

(Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel.Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRgno Ag 953621/RJ, Rel. Min.João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009;AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, QuartaTurma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min.Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008)
2. À luz dainteligência do verbete sumular n.º 168/STJ, "não cabemembargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal sefirmou no mesmo sentido do acórdão embargado".3. Agravo regimental a que se nega provimento.(AgRg nos EREsp 961.927/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/09/2010, DJe 15/09/2010)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL.ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO AQUEM NÃO É ASSOCIADO.IMPOSSIBILIDADE.

- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores,não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não éassociado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.(EREsp 444931/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel.p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS,SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2005, DJ 01/02/2006, p.427)

Dessa forma, inexistindo condomínio, mas sim um loteamento, a manutenção das áreas localizadas ao redor dos lotes é obrigação da Administração Pública, já que à luz do que dispõe a Lei 6.766/79 (lei de parcelamento do solo urbano) a criação de loteamento gera a afetação ao poder público das áreas localizadas ao redor dos lotes.

Assim, a associação criada com o intuito de melhorar a segurança local, a limpeza e a manutenção das ruas está assumindo por sua própria conta e risco uma obrigação a qual não lhe pertence por lei e em razão disso, não pode compelir aqueles que não concordam com sua criação ou mesmo em manter-se associado, a efetuar o pagamento de contribuições.

Face ao exposto, voto para que seja dado provimento ao presente recurso de apelação, para reformar a sentença, no sentido de julgar improcedente o pedido deduzido na inicial da ação de cobrança, invertendo-se os ônus da sucumbência em favor do réu. Ressalva-se de ofício, o direito de a Associação cobrar as despesas efetivamente usufruídas (comprovadas) dos benefícios, para evitar enriquecimento sem causa.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2013.

GUARACI DE CAMPOS VIANNA
DESEMBARGADOR DESIGNADO PARA ACÓRDÃO