

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL  
EMBARGOS INFRINGENTES Nº 0003241-71.2005.8.19.0011  
RELATORA DESIGNADA PARA VOTO: DES. MARIA AUGUSTA VAZ M. DE  
FIGUEIREDO

**EMBARGOS INFRINGENTES. AÇÃO DE  
COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.  
DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO.**

**Associação que prestava serviços de manutenção, limpeza, conservação e segurança, bem como que efetuava cobrança em rateio de todos os moradores do loteamento favorecido pelos serviços. Réu que se desligou da associação autora no ano de 1994. Havendo resistência, não se pode falar em existência de vínculo nem em legitimidade para cobrança de contribuições, sendo certo que a hipótese não é de condomínio horizontal, porque não se cogita aí de áreas comuns aos moradores, mas de rua pública, onde se localiza o loteamento do réu. Prevalece o direito à livre associação que impossibilita a cobrança de quantia referente ao custeio dos serviços prestados daquele que não quer se associar ou que se desligou da associação, tornando indevida qualquer cobrança a partir desta data.**

**Nega-se provimento aos embargos infringentes.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos infringentes de nº 0003241-71.2005.8.19.0011, em que é embargante SOCIEDADE CIVIL ORLA 500 e embargado ROGÉRIO MORAES DE JESUS.

Acordam os Desembargadores da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, em negar provimento aos embargos infringentes.



Trata-se de ação de cobrança proposta por SOCIEDADE CIVIL ORLA 500 em face de ROGÉRIO MORAES DE JESUS. Alega que prestava serviços de manutenção, limpeza, conservação e segurança em razão da omissão do Poder Público, bem como que efetuava cobrança em rateio de todos os moradores do loteamento favorecido pelos serviços, mas o réu tornou-se inadimplente. Requereu, por isso, sua condenação réu no pagamento das mensalidades vencidas e vincendas.

Sentença, de fls.524/528, que condenou o réu a pagar à autora as contribuições referentes às despesas de manutenção do loteamento.

Interposta apelação, foi provida por maioria de votos (fls.579/586).

Foram opostos embargos infringentes (fls. 618/623) pela autora em face do acórdão de fls. 579/586, de relatoria do Desembargador Carlos José Martins Gomes, com a prolação de voto vencido pelo Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo (fls.587/589).

A egrégia Décima Sexta Câmara Cível deste Tribunal, por maioria, deu provimento ao recurso do réu. Discordando da maioria, foi proferido voto vencido às fls. 587/589 pelo Desembargador Revisor, negando provimento ao recurso e mantendo integralmente a sentença.

Calcados no voto vencido, vieram então os embargos infringentes, de fls. 618/623, pleiteando a reforma da decisão, com a prevalência do voto vencido. Afirmou a embargante que o embargado usufruiu de seus serviços suplementares de infraestrutura, manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio residencial, mas deixou de honrar sua cota-parte no rateio das despesas comuns e que não procede a alegação de que outra associação presta os mesmos serviços.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso às fls. 627/632.

Estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade.

### **É O RELATÓRIO.**

Os embargos infringentes são tempestivos e foram devidamente preparados, estando satisfeitos todos os requisitos de admissibilidade.



Cinge-se a questão à circunstância de poder ou não a associação de moradores, que não tem a característica de condomínio horizontal, cobrar de quem não concorda em participar dessas despesas. A hipótese é de uma associação, aqui formada por moradores, e a Constituição Federal garante que a adesão a ela ou a sua manutenção nela é livre, de modo que, se não pode ela ser imposta, cumpre aduzir que ninguém é obrigado a contribuir para um serviço que lhe prestem voluntariamente, sem a sua aceitação.

Imaginemos que uma pessoa resolva todo o dia de manhã varrer a calçada na frente de uma casa, sem a prévia concordância do morador e que, por isso, decida cobrar-lhe uma contra-prestação, ou ainda que uma pessoa monte, em frente a casa d'outrem, uma lanchonete que venha a valorizar o imóvel, e queira, por isso, cobrar-lhe uma contribuição, à toda evidência tais atos não seriam tolerados. Releva, então, salientar que, se os moradores de determinado logradouro resolvem estabelecer vantagens naquela área, fazem-no por conta própria e não podem impor ônus àqueles que não concordem em reparti-lo. Seria uma afronta à segurança jurídica entender de maneira diversa, pois estar-se-ia admitindo que particulares fizessem as vezes do Estado, porque se estaria permitindo que pudessem impor a realização de serviço e seu pagamento contra a vontade do particular; para isto já basta o Estado e não há necessidade de instituição paralela.

Há que insistir em que a Constituição assegura o direito de livre associação a todos. Ou seja, adere quem quer e se desliga quem quer. No caso em tela, houve desligamento pelo réu, uma vez que em sua contestação afirma que deixou de ser associado em 1994, tendo o autor confirmado que o réu não é associado. Assim, havendo resistência, não se pode falar em existência de vínculo nem em legitimidade para cobrança de contribuições, sendo certo que a hipótese não é de condomínio horizontal, porque não se cogita aí de áreas comuns aos moradores, mas de rua pública, onde se localiza o loteamento do réu.

Condomínio só há se existe a co-propriedade sobre determinadas áreas, não cabendo falar em condomínio de fato, pois este é mera associação, garantindo a Constituição Federal a liberdade de adesão e de permanência, não fazendo sentido a referência a enriquecimento ilícito, porque, se incomoda aos associados a prestação de serviços a quem não contribui, que cessem com tal prestação, o que não podem, porém, sob pena de afrontar norma constitucional, é impor o serviço ou o seu pagamento a quem não concorda com ele, de modo que ou bem prossegue a associação, apesar de não ser total a adesão de todos os moradores, e nesse caso não pode se insurgir contra o fato de alguns não contribuírem, ou se desfaz.



Assim, prevalece o direito à livre associação que impossibilita a cobrança de quantia referente ao custeio dos serviços prestados daquele que não quer se associar ou que se desligou da associação, tornando indevida qualquer cobrança a partir desta data. Nesse sentido cabe destacar os seguintes julgados:

**PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. PAGAMENTO IMPOSTO A PROPRIETÁRIO NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1.Os proprietários de imóveis que não integram ou não aderiram a associação de moradores não estão obrigados ao pagamento compulsório de taxas condominiais ou de outras contribuições.2.Agravo não provido. ( AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 422.068 - RJ (2013/0363929-4), RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI)**

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO OU DE QUALQUER OUTRA ESPÉCIE. INVIABILIDADE DE COBRANÇA A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.**

**1. É inviável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie por associação de moradores ou administradora de loteamento a proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que fixou o encargo. Precedentes do STJ. 2. Assentado nas instâncias ordinárias tratar-se de imposição do rateio de despesas a terceiro – proprietário ou morador – não vinculado à administração do loteamento e que não tenha anuído à cobrança, não é razoável a remessa dos autos ao Tribunal *a quo* para nova análise do acervo probatório,**



**tampouco oportuno aferir o acerto ou desacerto de tais conclusões, por envolver a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.**

**3. Agravo regimental desprovido.( AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.563 - SP (2010/0041825-4)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA)**

Portanto, correto o voto vencedor de fls. 579/586, que reformou a sentença e julgou improcedente o pedido do autor.

Em razão do exposto, nega-se provimento aos embargos infringentes.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2014.

MARIA AUGUSTA VAZ M. DE FIGUEIREDO  
DESEMBARGADORA RELATORA

