



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível



Apelação Cível n.º 0004897-92.2007.8.19.0011

Apelante: CONDOMÍNIO BOSQUE DO PERÓ

Apelada: CECÍLIA C. P. FERREIRA

Relator: DESEMBARGADOR CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO.

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA 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. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, *CAPUT*, DO CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo CONDOMÍNIO BOSQUE DO PERÓ em face de CECÍLIA C. P. FERREIRA, alegando, em síntese, que é condomínio de fato, possui portaria, presta serviços de limpeza, conservação de ruas, coleta de lixo, dentre outros, e que a ré, proprietária da casa situada na Quadra C, Lote 10, usufrui de todos os benefícios proporcionados, sem pagar pelos mesmos, perfazendo um débito de cota condominial de R\$16.542,07. Requer a condenação da demanda ao pagamento da dívida, bem como das mensalidades a vencerem no curso da lide.





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível

Adoto, na forma regimental, o relatório da sentença de fls.91/106, onde o pedido autoral foi julgado improcedente.

Apela a autora, repisando seus argumentos, principalmente que o não pagamento implicará em enriquecimento ilícito da apelada. (fls.122/131)

Contrarrazões. (fls.136/139)

É O RELATÓRIO.

O recurso é tempestivo, adequado e devidamente preparado. Impõe-se o conhecimento.

A presente lide versa quanto à possibilidade de ser cobrada ou não cota mensal de participação de moradores que não anuíram com a constituição do condomínio de fato ou associação que tem por objetivo proporcionar serviços de utilidades gerais, segurança e outras melhorias para a localidade.

Este Tribunal de Justiça, para situações desta natureza, editou a Súmula n.º79 abaixo transcrita:

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONDOMÍNIO DE FATO
COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS PRINCIPIO DO NÃO
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível



que sejam do interesse comum dos moradores da localidade." (*Referência: Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na Apelação Cível n.º 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005 – Votação: por maioria – Relator: Des. Sérgio Cavalieri Filho – Registro de Acórdão em 15/07/2005*)

A nossa jurisprudência se posicionava no sentido de ser legítima a cobrança de cota decorrente de serviços prestados ou de realização de obras em partes comuns de um "condomínio", evitando-se o enriquecimento sem causa, vez que a melhoria introduzida no local seria usufruída por todos, não sendo lícito que apenas alguns tivessem o ônus do pagamento, enquanto outros apenas se beneficiassem. Com efeito, a supremacia do interesse coletivo prevalece sobre o individual, em especial quando este se apresenta com um propósito egoístico que tem por fundamento apenas o não querer a melhoria por não se importar com os anseios sociais.

No entanto, o STF e STJ firmaram entendimento que ninguém é obrigado a se associar, pois a Constituição Federal assim determina no seu art.5.º, XX.

Desta forma, a tese autoral que a demandado se beneficia dos serviços prestados pela associação não tem o condão de validar a cobrança de taxas de manutenção à proprietária de imóvel que não é associada, merecendo, assim, ser mantida a sentença.

Neste sentido, o entendimento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça:





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível

“RE 432106 / RJ - RIO DE JANEIRO RECURSO EXTRAORDINÁRIO
Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO Julgamento: 20/09/2011 Órgão Julgador:
Primeira Turma DJe-210 DIVULG 03- 11-2011 PUBLIC 04-11-2011 EMENT
VOL-02619- 01 PP-00177 Parte(s) RECTE.(S) : FRANKLIN BERTHOLDO
VIEIRA ADV.(A/S): GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA RECDO.(A/S) :
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES FLAMBOYANT – AMF ASSOCIAÇÃO
DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. **Por não
se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela
Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor
mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha
aderido.** Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da
manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição
Federal.”(AgRg no REsp 1193586 / SP AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO
ESPECIAL 2010/0084523-3 Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
(1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 10/05/2011
Data da Publicação/Fonte DJe 17/05/2011)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO.
PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO
AGRAVADA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. As taxas
de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os
proprietários não associados ou que a elas não anuíram. Precedentes do STJ. 2.
Agravo regimental a que se nega provimento. AgRg no REsp 1106441 / SP
AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2008/0263072-2
Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144) Órgão
Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 14/06/2011 Data da
Publicação/Fonte DJe 22/06/2011 AGRADO REGIMENTAL EM RECURSO
ESPECIAL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA
CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A NÃO ASSOCIADO.
ILEGALIDADE. 1. **As taxas de manutenção criadas por associação de**



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível



moradores não podem ser cobradas de proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato instituidor do encargo. 2 - Uniformização da jurisprudência da Segunda Seção do STJ a partir do julgamento do EREsp n.444.931/SP (Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). 3 - Precedentes específicos. 4 - Agravo interno provido.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. INOVAÇÃO RECURSAL.PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 1. **As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e que não aderiu ao ato que fixou o encargo. Precedentes.** 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. 3. É inviável, diante da preclusão consumativa, a análise de matéria não suscitada nas contrarrazões de recurso especial e trazida posteriormente. 4. Agravo regimental desprovido.”
(AgRg no Ag 1161604 / SP AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2009/0038630-4 Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) Órgão Julgador T4 – QUARTA TURMA Data do Julgamento 05/05/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 12/05/2011)

Da mesma forma, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

“DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES MENSAS AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SÚMULA 79 DO TJ/RJ DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RÉUS ORA APELANTES NÃO ASSOCIADOS. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE EM ADERIR AO ENCARGO. INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível

PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS. ART. 5º, II, XVII E XX DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. SENTENÇA REFORMADA COM RESPALDO NO ARTIGO 557, §1º-A, DO CPC. RECURSO PROVIDO.” (0003364-83.2010.8.19.0079 - APELACAO - 1ª Ementa - DES. LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 21/05/2012 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL)

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Decisão monocrática da Relatora deu provimento à Apelação Cível do Réu, para julgar improcedente o pedido da Autora, em atenção ao entendimento do Supremo Tribunal Federal sobre a questão, **que prestigia o direito de livre associação**. RECURSO DE AGRAVO INTERNO (artigo 557 § 1º, Código de Processo Civil). Recurso da Autora requerendo a reforma do decisum, afirmando que a decisão fere o entendimento da Súmula 79 do TJRJ, sendo a Agravante condomínio de fato. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (0017948-74.2010.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. LEILA ALBUQUERQUE - Julgamento: 24/04/2012 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL)

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS COMUNS. INEXIGIBILIDADE. A jurisprudência havia pacificado o entendimento de que o proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deveria contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afiguraria justo nem jurídico que se beneficiasse dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Sem embargo, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que associação de moradores não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Frise-se, ainda, que o entendimento do C. STJ encontra-se em consonância com o recente julgamento proferido pelo E. Supremo Tribunal Federal, no RE 432106, no dia 20.9.2011 de relatoria do Min. Marco Aurélio, no



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível



qual restou decidido que descabe à associação de moradores, **a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido**. Assim, considerando não só a inexistência de serviços efetivamente prestados pelo demandante, onus probandi do qual não se desincumbiu a parte autora, mas **também o fato de que o recorrente não aderiu a qualquer associação, tendo adquirido seu imóvel antes mesmo da pretensa constituição do condomínio**, há de se reformar in totum a sentença monocrática. Provimento do recurso.” (0017816-45.2009.8.19.0205 - APELACAO 1ª Ementa DES. RENATA COTTA - Julgamento: 18/04/2012 - TERCEIRA CAMARA CIVEL)

Ante ao exposto, com fulcro no art.557, *caput*, do CPC, conheço do recurso e lhe nego seguimento, mantendo a sentença hostilizada pelos seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, 14 de março de 2013.

CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO
Desembargador Relator

