

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível n.º 0005783-57.2008.8.19.0011

1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio

Apelante: Fernando José Brunet Cavalcanti

Apelado: “Condomínio de Fato” do Loteamento Santa Margarida II

Relatora: Des. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO VISANDO A CONTRIBUIÇÃO DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL PARA O RATEIO DAS DESPESAS COMUNS. AS TAXAS DE MANUTENÇÃO CRIADAS POR ASSOCIAÇÃO NÃO PODEM SER IMPOSTAS A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE NÃO É ASSOCIADO, NEM ADERIU AO ATO QUE INSTITUIU O ENCARGO. RESP N.º 444.931/SP STJ. INFORMATIVO 461 DE SETEMBRO DE 2011. STJ. DIREITO CONSTITUCIONAL DE ASSOCIAR-SE OU NÃO. ART. 5º, XX, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PRECEDENTES DO TJRJ. REFORMA DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO, NA FORMA DO ART. 557, §1º-A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO.

D E C I S ã O

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada por “Condomínio de Fato” do Loteamento Santa Margarida II em face de Fernando José Brunet Cavalcanti, na qual se pretende o pagamento das cotas de rateio de despesas comuns mensais em atraso.

O Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, às fls. 141/145, julgou procedente o pedido para condenar o Réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas, nos termos da petição inicial e vincendas no curso da lide, com juros legais de 1% e multa convencional, tudo devidamente atualizado, a contar do vencimento de cada cota.

Condenou, ainda, o Réu a pagar as despesas do processo e os honorários de advogados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Apela o Autor, às fls.163/182, sustentando que recentíssima decisão do STF, no REX 432.106, derrubou a Súmula nº 79 do TJ e impôs a falta de relação jurídica entre as partes, o que acaba por colocar um ponto final nas pretensões do Autor, que sem ter direito jurídico de pleitear em

juízo a cobrança sob argumento do enriquecimento sem causa, padece também de legitimidade "*ad causam*", conforme acima suscitado.

Alega, ainda, que se trata de ação de cobrança proposta pelo Loteamento Santa Margarida II, com fins de cobrar pseudo cotas condominiais do Réu, alegando que lhe presta inúmeros serviços e que o mesmo estaria se enriquecendo ilicitamente caso não as pagasse pela falta da correspondente contraprestação de pagamento do preço, contudo, em momento algum o Autor prova que prestou serviços ao Réu, e muito menos que aceitou tacitamente, ressaltando-se que é associado a outra associação e paga pelos serviços que lhe são prestados.

Assim, requer a improcedência do pedido, com base na decisão do Eg. STF, bem como deste Tribunal de Justiça.

Contrarrazões às fls. 187/195.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia quanto à possibilidade de Associação cobrar contribuição mensal ao proprietário de terreno integrante do loteamento, o qual se recusa a pagar o custeio das despesas comuns.

No caso em análise, verifica-se que o Réu/Apelante é proprietário de um lote de terras lote 11 (onze), da quadra 01 (um) (fls.06 – pasta eletrônica 00002), em relação ao qual foi constituída uma Associação, em janeiro de 1994, conforme CNPJ de fls. 19 (pasta eletrônica nº 00019), inexistindo prova de sua adesão à Associação, assim como inexistente qualquer prova de pagamento das mensalidades efetuadas.

O Superior Tribunal de Justiça, através da Quarta Turma, já tinha precedentes da lavra do Ministro Ruy Rosado de Aguiar no sentido de conferir obrigatoriedade ao pagamento das despesas relativas à prestação de serviços comuns que a todos beneficiam, ao passo que a Terceira Turma, também possuía precedentes do Ministro Ari Pargendler no sentido de não conferir

obrigatoriedade a estes pagamentos, caso não os tenha solicitado. Eis as ementas que demonstram essa divergência:

CONDOMÍNIO ATÍPICO. Associação de moradores. Despesas comuns. Obrigatoriedade.

O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido.

(REsp 439661/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 01.10.2002, DJ 18.11.2002 p. 229)

CIVIL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 444931/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 12.08.2003, DJ 06.10.2003 p. 269)

Verificada essa divergência, o Superior Tribunal de Justiça julgou os Embargos de Divergência em REsp n.º 444.931/SP, no qual firmou-se a jurisprudência no seguinte sentido:

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

- 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 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)

Extrai-se do voto vencedor proferido pelo Ministro Humberto Gomes de Barros as razões que conduziram a decisão do Superior Tribunal de Justiça, e que muito bem delimitam e encerram a questão, idêntica a dos presentes autos:

A questão é simples: o embargado não participou da constituição da associação embargante. Já era proprietário do imóvel, antes mesmo de criada a associação. As deliberações desta, ainda que revertam em prol de todos os moradores do loteamento, não podem ser impostas ao embargado.

**Ele tinha a faculdade - mais que isso, o direito constitucional - de associar-se ou não. E não o fez. Assim, não pode ser atingido no rateio das despesas de manutenção do loteamento, decididas e implementadas pela associação.
Em nosso ordenamento jurídico há somente três fontes de obrigações: a lei, o contrato ou o débito. No caso, não atuam qualquer dessas fontes.
Com escusas ao eminente relator, rejeito os embargos de divergência. (grifo nosso)**

Em que pese a redação da súmula 79 do TJRJ, no sentido de que seria possível exigir do não associado o rateio pelos serviços prestados, é anterior ao posicionamento do Supremo Tribunal Federal, através de sua Primeira Turma, de que descabe a cobrança das mensalidades em face de proprietário que não se associou, por não se tratar de condomínio, conforme depreende-se do informativo 461 de setembro de 2011, transcrito a seguir:

**RE 432106 / RJ - RIO DE JANEIRO
RECURSO EXTRAORDINÁRIO
Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO
Julgamento: 20/09/2011
Órgão Julgador: Primeira Turma
Publicação 04-11-2011**

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.

Assim, adota-se a orientação firmada no Supremo Tribunal Federal e no Superior Tribunal de Justiça de que ainda que as deliberações da Associação/Apelada revertam em prol de todos os moradores do loteamento, não podem ser impostas ao Réu/Apelante, que tem o direito constitucional de associar-se ou não, nos termos do art. 5º, XX da Constituição Federal, transcrito a seguir:

“Art. 5º, XX - Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;”

Ademais, há que se atentar que os imóveis residenciais que se situam dentro de condomínios, em princípio, são mais valorizados, justamente por oferecerem maior segurança e diversos benefícios enquanto que os imóveis, não integrantes de condomínio, embora possam ser, às vezes, de menor valor, também, oferecem atrativos, por não ter o proprietário encargos condominiais. Assim sendo, impingir-se ao que adquirem imóveis autônomos para que se associem

além da violação constitucional, fere-se o direito de opção do adquirente, na escolha deste ou daquele imóvel. Ainda, não houve adesão ao ato que instituiu o encargo.

Colaciona a jurisprudência do TJRJ:

0024100-07.2011.8.19.0203 - APELACAO

DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 28/08/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

Agravo Interno. Direito Civil. Demanda de cobrança de cota condominial. Sentença que julgou improcedente o pedido. Autor que, na verdade, não é condomínio, mas sim Associação de Moradores. Precedente 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. Jurisprudência atual do STJ, pacífica, no sentido do aqui decidido. Recurso desprovido.

0011155-38.2009.8.19.0209 - APELACAO

DES. ADOLPHO ANDRADE MELLO - Julgamento: 19/08/2013 - NONA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE COTAS DE CONTRIBUIÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO QUE NÃO PODE SER IMPOSTA À PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE A ELA NÃO TENHA ADERIDO

Por esses motivos, dá-se provimento ao recurso, na forma do art. 557, §1º-A, do CPC, para julgar improcedentes os pedidos, condenando a Autora ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios fixados em R\$500,00 (quinhentos reais), nos termos do art. 20, §4º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2014.

**Des. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE
Relatora**