



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Oitava Câmara Cível

Agravo Interno na Apelação Cível n.º 0007969-30.2006.8.19.0203

Agravante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Agravada: COTHERM AQUECIMENTO ELÉTRICO LTDA

Relator: DESEMBARGADOR CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO. SÚMULA N.º79 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.5º, XX. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este Agravo Interno na Apelação Cível n.º 0007969-30.2006.8.19.0203 em que é agravante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE e agravada: COTHERM AQUECIMENTO ELÉTRICO LTDA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2013.

Carlos Azeredo de Araújo

Desembargador Relator





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Oitava Câmara Cível

Este agravo interno tem por objeto a decisão monocrática de fls.477/481, que negou seguimento ao recurso da apelante.

A agravante reitera as razões expostas na apelação, requerendo a reconsideração do julgado ou, em caso de entendimento diverso, sua apreciação pelo Órgão Colegiado.

VOTO

Conheço do recurso, pois presentes seus requisitos de admissibilidade.

Apesar de a decisão proferida analisar o tema em debate de forma cristalina e estar embasada na legislação vigente, bem como em vários julgados, o agravante insiste em seus argumentos, estes contrários ao pacífico entendimento adotado na vasta jurisprudência acostada.

Como bem exposto na decisão combatida, 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.

Para situações desta natureza, foi editada a Súmula n.º 79 do TJRJ, *in verbis*:

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONDOMÍNIO DE FATO COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS PRINCÍPIO 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 que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.” (*Referência: Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na*





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Oitava Câmara Cível

*Apelação Cível n.º 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005– Votação: por maioria –
Relator: Des. Sérgio Cavaliéri Filho – Registro de Acórdão em 15/07/2005)*

Este Tribunal de Justiça 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.5º, XX.

Desta forma, a tese autoral que o 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.

Pelo exposto, é forçoso concluir que a decisão atacada não merece reparo, vez que em consonância com o posicionamento adotado por esta Corte em julgados que solucionaram demandas semelhantes.

Por tais fundamentos, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, mantendo-se, na íntegra, o *decisum* agravado.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2013.

Carlos Azeredo de Araújo
Desembargador Relator

