



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro  
Oitava Câmara Cível

Apelação Cível nº 0003681-97.2010.8.19.0203  
Apelante: RSP CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A  
Apelada: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES  
DO BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA A – AMABE A  
Relator: DESEMBARGADOR CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO

**APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO, SÚMULA Nº 79 DO TJERJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTES DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ARTIGO 5º, INCISO XX, DA CRFB/88. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, INVERTENDO-SE O ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA, NOS TERMOS DO ART.557, § 1º-A, DO CPC.**

### **DECISÃO MONOCRÁTICA**

Trata-se de ação de cobrança proposta pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA A – AMABE A** em face de **RSP CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A**, alegando, em síntese, que a ré é proprietária do imóvel localizado na Rua Aricurana, nº 152, casa 01, antigo lote 01 do PAL 46303, abrangida na área da Associação de moradores, situada na Gleba A, denominada como área residencial-Bosque dos Esquilos, equiparando-se a um verdadeiro condomínio de casas residenciais de bom padrão social, disposto no artigo 3º do Decreto Lei nº 271/67 e art. 3º e 12 da Lei 4.591/64, com estatuto próprio com





## Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

### Oitava Câmara Cível

objetivo de conservar e melhorar toda área, especialmente ruas, praças, jardins, riachos e logradouros públicos existentes, além de manter conservada e limpa a praça de esportes e lazer, estação de tratamento de esgoto, canal projetado dentre outros afazeres, atuando sob constante cuidado e vigilância, promovendo segurança com empregados, porteiros, zeladores, etc., não obstante a ré desfrutar diuturnamente de todas as benesses, não paga as contribuições mensais relativas ao rateio das despesas decorrentes dos serviços prestados através da autora. Requer seja declarada por sentença a legitimidade da cobrança quer na condição de associado ou condômino, condenando a ré ao pagamento das contribuições mensais vencidas em atraso no valor de R\$11.328,04 (onze mil trezentos e vinte e oito reais e quatro centavos), acrescidos de correção monetária e juros legais até o efeito pagamento, bem como as parcelas vincendas e, ainda, nos ônus de sucumbência e honorários advocatícios.

Emenda da inicial à fl.50, esclarecendo que a parte ré encontra-se inadimplente desde março/2006, adequando-se o valor da causa a quantia de R\$13.572,04 (treze mil quinhentos e setenta e dois reais e quatro centavos).

Audiência de conciliação, sem êxito (fl.70), apresentando contestação escrita, alegado, em síntese, que possui um lote de terreno situado em via pública, mantida pelo Poder Público, está sendo coagida pela associação a pagar cotas, não concorda, nunca participou de Assembléias e discorda dos serviços prestados pela autora, suscitou prazo prescricional trienal. Requereu improcedência total do pedido inicial ou extinção do feito com fundamento na prescrição e a condenação nas custas e honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Sentença de fls. 101/103 que decidiu da seguinte forma:  
“(...) **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, para condenar o réu ao pagamento das cotas condominiais e encargos descritos na inicial e na emenda e das

Apelação Cível nº 0003681-97.2010.8.19.0203





## Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

### Oitava Câmara Cível

*cotas condominiais e encargos que se venceram no curso da presente demanda, acrescidas da multa no percentual de 2% e dos juros moratórios no percentual de 1% ao mês, sobre o valor de cada cota, devidamente corrigidas, pelo índice aplicado pela Corregedoria Geral de Justiça, do inadimplemento até a data do efetivo pagamento. Condeno a ré ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor do débito.”...*

Embargos de declarações interpostos pela Requerida (fl.105).

Despacho de fls.118/119 que decidiu da seguinte forma: **“Trata-se de embargos de declaração opostos em razão da sentença proferida as fls.101/103, sob o fundamento de que o aresto compositor não teria se manifestado acerca da prescrição mencionada na contestação, razão pela qual pugna pelo acolhimento e provimento dos embargos a fim de ser reconhecida a prescrição. (...) Realmente, a sentença exarada não se manifestou em relação à alegação de prescrição mencionada na contestação, onde o réu aduz que o prazo prescricional seria de 03 (três) anos para a cobrança das cotas condominiais em atraso, merecendo ênfase que a ação foi distribuída em 02/02/2010 visando a cobranças das cotas condominiais a partir de 17/03/2006 e que, ao ver do embargante, levaria a prescrição das cotas vencidas entre 17/03/2006 a 10/01/2007. Embargos tempestivos, pelo que os conheço. Em relação ao mérito vejo que a Jurisprudência do TJRJ tem se dividido acerca da matéria aqui ventilada, sendo que as posições majoritárias entendem que o lapso prescricional para a cobrança de cotas condominiais seria de 10 anos, na forma do artigo 205 do C.C.B., ou de 05 anos, na forma do artigo 206, § 5º, I do C.P.C.. Contudo, recentemente, o STJ proferiu decisão manifestando-se no sentido de que a prescrição para o caso em voga seria de 05 anos, *in verbis*. (...) Este entendimento é compartilhado por este Magistrado e, por tais razões tenho por suprir a omissão na sentença lançada no sentido de não reconhecer a prescrição mencionada na contestação, já que o prazo prescricional para a cobrança de cotas condominiais seria de 05 anos, período este que compreende a cobrança**

Apelação Cível nº 0003681-97.2010.8.19.02



## Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

### Oitava Câmara Cível

**das cotas condominiais mencionadas na exordial, mantendo-se os demais termos da sentença.”...**

Apelação apresentada pela Ré às fls.121/128 repisando a contestação, postulando provimento do recurso para reformar a r. sentença *a quo*, julgando improcedentes todos os pedidos da petição inicial ou declarando a prescrição trienal das parcelas vencidas no período compreendido entre 10/05/2005 até 02/02/2007, requerendo condenação da apelada nas custas e honorários advocatícios fixados por esta E. Câmara.

Contrarrazões apresentadas pela Autora às fls.134/144 repisando a inicial, pugnano pela negativa de provimento do recurso e manutenção da r. sentença atacada, além de prequestionar questões atinentes a expressa violação dos artigos 3º do Decreto Lei 271/67, artigos 8º e 12 da Lei 4.591/64, artigos 884 e 1336, I, do CC e mais o artigo 5º, XX da CRFB/88, sem prejuízo de ficar decidido se há ou não incidência e aplicação da Súmula 79 do TJRJ, ao caso em questão.

### **É O RELATÓRIO.**

Verifico a presença dos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, pelo que conheço do recurso interposto.

Inicialmente cumpre salientar a inexistência de violação aos artigos prequestionados vez que no caso em comento prevalece o entendimento atual do STF e do STJ, como veremos adiante.

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.



## Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Oitava Câmara Cível

Entendimento deste Tribunal de Justiça, para situações desta natureza, em a edição da Súmula nº 79, abaixo transcrita:

**“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONDOMÍNIO DE FATO COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. Em respeito no 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 nº 2004.018.00012 na Apelação Cível nº 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005 – Votação: por maioria – Relator: Des. Sérgio Cavaliere 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, inciso XX.

Desta forma, a tese autoral que a demandada 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 reformada a sentença.



# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

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

“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 RECD.(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 AGRAVO 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 AGRAVO 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 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.





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

“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 PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAS. 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)

Apelação Cível nº 0003681-97.2010.8.19.02







# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

“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 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 base no art. 557, §1º-A do CPC, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, para julgar improcedente o pedido autoral, invertendo-se o ônus da sucumbência.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2013.

**CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO**

Desembargador Relator

