

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara Cível
Agravo Interno na Apelação Cível nº 0032426 – 24.2009.8.19.0203
Agravante: LUIZ GEORG KUNZ
Agravada: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES PROPRIETÁRIOS E AMIGOS DO
MIRANTE DA BARRA
Relatora: Desembargadora Conceição A. Mousnier

Agravo Interno em Apelação Cível. Ação de cobrança pelo procedimento sumário. Cobrança de contribuição realizada por Associação de Moradores para prover despesas comuns. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo do Réu. Decisão monocrática negando seguimento ao recurso manifestamente confrontante com a jurisprudência dominante do TJERJ. Nova insatisfação do Réu. **Entende esta Relatora** ser dever do proprietário de lote, filiado ou não à associação de moradores e que recebe os serviços úteis, em contribuir para as despesas comuns, na forma estabelecida por disposição estatutária de caráter pessoal, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Súmula deste Tribunal e precedentes jurisprudenciais TJERJ e STJ. A cobrança da contribuição associativa é equiparada à cobrança das cotas condominiais. Prescrição decenal regulada pelo art. 205 do Código Civil. Precedente TJERJ. Inexistência de argumentos capazes de infirmar a decisão monocrática proferida por esta Relatora. **DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Inominado na Apelação Cível nº 0032426 – 24.2009.8.19.0203, em que é Agravante LUIZ GEORG KUNZ e Agravada ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS E AMIGOS DO MIRANTE DA BARRA,

A C O R D A M

os Desembargadores que compõem a Colenda Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em votação unânime, em **NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO**, nos termos do voto da Relatora.

Cuida-se de agravo inominado interposto contra decisão monocrática desta Relatora, proferida em sede de apelação cível na qual foi pretendida a reforma da sentença prolatada na ação de cobrança movida por Associação dos Proprietários Moradores e Amigos do Mirante da Barra (Agravada), em face de Luiz Georg Kunz (Agravante).

A sentença apelada de fls. 294/296 julgou procedente o pedido condenando o Réu ao pagamento das contribuições vencidas descritas na inicial, bem como as vincendas no curso da demanda, devendo as cotas condominiais vencidas até a entrada em vigor do atual Código Civil, ser devidamente corrigidas e acrescidas de juros de 2% ao mês, com multa moratória de acordo com o artigo 8º do Estatuto de fls. 11/17, sendo que, quanto às parcelas vencidas após a entrada em vigor do Código Civil, deverão ser devidamente corrigidas pelo índice da E. C.G.J., acrescidas de juros de 1% ao mês, contados de cada vencimento, além da multa que deverá ser computada no percentual de 2% na forma do disposto no Artigo 1336 parágrafo 1º, do NCC.

Inconformado, o Réu interpôs apelo de fls. 299/308 no qual argumentou ser flagrante a prescrição da dívida, sendo o prazo previsto no art. 206, §3º, IV do CPC, prevendo o prazo de 3 (três anos) para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento se causa. Alegou, portanto, estarem prescritas as contribuições sociais anteriores a agosto de 2006. No mérito, afirmou não ter participado de qualquer convenção ou assembleia para aprovação da associação de moradores, ressaltando ter sido, conjuntamente com sua esposa, os primeiros moradores da Rua Lagoa Grande, tendo lá se estabelecido justamente em virtude de inexistir condomínio, pois não poderia adimplir com os valores para cotas ante a sua condição financeira. Destacou perceber de aposentadoria R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais), sendo metade deste valor destinado à compra de medicamentos. Ressaltou ser o valor atual da cota de R\$ 310,00 (trezentos e dez reais) elevado para sua renda familiar. Afirmou estar o portão de entrada de sua rua em péssimo estado de conservação, não havendo controle, nem vigilância adequada.

Às fls. 336/341, esta Relatora proferiu decisão monocrática com esteio no Artigo 557, *caput*, do CPC, negando seguimento ao recurso manifestamente confrontante com súmula e com a jurisprudência dominante do Tribunal Fluminense.

Ainda inconformado, o Réu Apelante interpôs agravo interno às fls. 343/361 por intermédio do qual pugna pela reconsideração da decisão monocrática hostilizada ou, alternativamente, a apreciação do seu recurso pelo Colegiado, de modo que o mesmo seja provido, reportando-se, no mais, aos argumentos constantes de seu apelo.

É o Relatório. Passo ao Voto.

As razões recursais apresentadas pelo Réu Apelante, ora Agravante, efetivamente não merecem ser acolhidas, como se verá abaixo.

Trata-se de matéria sumulada por este Tribunal de Justiça, servindo o verbete como orientação para o julgamento da causa.

"Súmula 79 - 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."

A hermenêutica constitucional demonstra que não existem direitos absolutos, cabendo ao intérprete realizar a ponderação entre as garantias conferidas pela Magna Carta e os princípios que norteiam o ordenamento jurídico como um todo.

Com isto, tem-se que não se pode usufruir dos serviços prestados pela associação, sem a devida contraprestação, pois tal atitude acarreta enriquecimento ilícito do inadimplente. No mesmo sentido, vem decidindo este TJERJ (grifei):

Agravo Interno na Apelação Cível alvejando Decisão proferida pelo Relator que negou seguimento ao recurso. Direito Civil. Loteamento Fechado. Associação de moradores. Ação de Cobrança. Dever de contribuir. Prescrição decenal. Artigo 205 do Código Civil. Loteamento fechado. Dever do proprietário de lote, filiado ou não à associação de moradores e que recebe os serviços úteis, em contribuir para as despesas comuns, na forma estabelecida por disposição estatutária de caráter impessoal, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Precedentes jurisprudenciais desta Corte. A cobrança da contribuição associativa é equiparada à cobrança das cotas condominiais. Prescrição decenal regulada pelo art. 205 do Código Civil. Sentença que caminhou nesse sentido, obrigando o proprietário nessa situação à contribuição, incensurável. Decisão desprovida de ilegalidade, abuso ou desvio de poder, prolatada dentro da competência do relator, não passível, na hipótese, de modificação. 0002349-37.2006.8.19.0203- APELACAO 2ª Ementa DES. MARILIA DE CASTRO NEVES - Julgamento: 31/08/2011 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO ATÍPICO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO. OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO. A obrigação de custear, proporcionalmente, as despesas de interesse comum é de cada um dos condôminos, uma vez que decorre da comunhão sobre o imóvel. O inadimplemento de qualquer um dos condôminos, portanto, abala todo o sistema condominial. Logo, deve o condômino contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes com a prestação de serviços comuns, sob pena de ser chancelado o enriquecimento sem causa. DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 13/12/2005 - QUARTA CAMARA CIVEL AP. 2005.001.34752.

Idem a Superior Corte de Justiça (grifo nosso):

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - 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, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes. AgRg no REsp 490419 / SP ; AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0007665-8 Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 10/06/2003 Data da Publicação/Fonte DJ 30.06.2003 p. 248

Outrossim, não merece prosperar a alegação de prescrição da dívida, por ser o prazo previsto no art. 206, §3º, IV do CPC, o qual prevê o prazo de 3 (três anos) para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento se causa.

Isto porque, conforme art. 177 do Código Civil de 1916 era de 20 anos, pois à falta de norma específica, incidia a geral para os direitos pessoais. Com o advento do novo Código Civil, persiste a ausência de qualquer regra específica sobre o prazo prescricional para cobrança de cotas condominiais.

No entanto, a regra geral, aplicável para casos em que a lei não haja fixado prazo menor, passou a prever o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205, *caput* do Código Civil. E de acordo com a regra de transição, prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002, *in verbis*:

"serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada".

Destarte, do período cobrado na exordial, desde dezembro de 2001, não transcorreu mais da metade do prazo vigente no Código Civil de 1916 (20 anos) quando da entrada em vigor do novo Código Civil, em 11 de janeiro de 2003, regulando-se, portanto, a prescrição pelo prazo de 10 anos previsto no art. 205, *caput* do CC.

Neste sentido (grifei):

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. DIREITO PESSOAL. A PRESCRIÇÃO, NO CASO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, CONFORME O ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL (CC) DE 1916 ERA DE 20 ANOS, POIS A FALTA DE NORMA ESPECÍFICA, INCIDIA A GERAL PARA OS DIREITOS PESSOAIS. COM O ADVENTO DO NOVO CÓDIGO, PERSISTE A AUSÊNCIA DE QUALQUER REGRA ESPECÍFICA SOBRE O PRAZO PRESCRICIONAL PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NO ENTANTO, A REGRA GERAL APLICÁVEL PARA CASOS EM QUE A LEI NÃO HAJA FIXADO PRAZO MENOR PASSOU A PREVER O PRAZO PRESCRICIONAL DE 10 ANOS. PRECEDENTES. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO NOVO CÓDIGO CIVIL. MARCO INTERRUPTIVO DA PRESCRIÇÃO QUE RETROAGE DA CITAÇÃO VÁLIDA À DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO. MELHOR ANALISANDO A REGRA DO ART. 206, §5º, I, DO CÓDIGO CIVIL (PRAZO DE 5 ANOS), CONSTATA-SE QUE ESSA SÓ SE APLICA PARA DÍVIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR QUE SEJAM LÍQUIDAS E, EM QUE PESE A NATUREZA JURÍDICA CONTROVERTIDA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, CERTO É QUE LHE FALTA LIQUIDEZ E CERTEZA, JÁ QUE SOMENTE FIXA OS CRITÉRIOS PARA A COBRANÇA, NÃO O QUANTUM DEBEATUR. ART. 940 DO CÓDIGO CIVIL. DEMANDA POR DÍVIDA JÁ PAGA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. A COBRANÇA FEITA NESTES AUTOS DECORRE DE ERRO PLENAMENTE JUSTIFICÁVEL, SENDO ATÉ EXCLUÍDOS DOS VALORES QUE FORAM CONSIDERADOS DEVIDOS PELA SENTENÇA, MOTIVO PELO QUAL NÃO ASSISTE RAZÃO O PEDIDO CONTRAPOSTO. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 03171-50.2006.8.19.0001 (2008.001.22040)- APELACAO 1ª Ementa DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE - Julgamento: 09/06/2008 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

Assim sendo, o ora Agravante não conseguiu trazer à baila argumentos capazes de infirmar a decisão proferida por esta Relatora às fls. 336/341, devendo a mesma ser mantida por seus próprios fundamentos.

Por tais motivos, **NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO INOMINADO.**

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2013.

Conceição A. Mousnier
Desembargadora Relatora