



# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

Apelação Cível n.º 0007969-30.2006.8.19.0203

Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE

Apelada: COTHERM AQUECIMENTO ELÉTRICO LTDA

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

### **DECISÃO MONOCRÁTICA**

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO POMAR DO RIO GRANDE em face de COTHERM AQUECIMENTO ELÉTRICO LTDA, representada pela Curadoria Especial, aduzindo, em síntese, que a ré é proprietária do imóvel situado na Estada do Rio Grande, n.º 4.324, lote 16 da quadra A do PA 36.011, Rio de Janeiro, que está localizado no "condomínio" gerido pela autora, que disponibiliza serviços de segurança, vigilância, áreas de lazer, *play*





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

*ground*, quadra de esportes e limpeza. Requer a condenação da demandada ao pagamento das cotas mensais em atraso.

Adoto, na forma regimental, o relatório da sentença de fls.423/425, 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.428/446)

Sem contrarrazões. (f.473)

### **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





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

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 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





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

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:

“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 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)





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

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 linha, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

“DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES MENSAS AJUIZADA POR





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

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)





## 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.





# Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

## Oitava Câmara Cível

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, 30 de agosto de 2012.

CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO  
Desembargador Relator