



APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



APELANTE: MARIO LUIZ ARAUJO

APELANTE: CLAUDETE CARVALHO DE ARAÚJO

APELADO: SOCIEDADE CIVIL ORLA 500

RELATORA: DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO

APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO OU DE FATO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL. MERECE REFORMA. O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL FIRMOU O ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE QUE, POR NÃO SE CONFUNDIR A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O CONDOMÍNIO DISCIPLINADO PELA LEI 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. O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO JULGAMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS NºS 1280871/SP E 1439163-SP, NOTICIADO EM 19.03.2015, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO, SEGUIU O ENTENDIMENTO JÁ FIRMADO NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, CONSAGRANDO OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DA RESERVA LEGAL, DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO, DA LEGALIDADE E DA AUTONOMIA DA MANIFESTAÇÃO DA VONTADE – ARTIGOS 5º, INCISOS II E XX, 50, II E XX DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PRECEDENTES STF, STJ E TJRJ. APELO DOS RÉUS PROVIDO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, INVERTENDO-SE OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível - Processo nº 0019319-67.2010.8.19.0011, em que são Apelantes **MARIO LUIZ ARAUJO e CLAUDETE CARVALHO DE ARAÚJO** e Apelada **SOCIEDADE CIVIL ORLA 500**. **ACORDAM** os Desembargadores que integram a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE**, em **DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO CÍVEL**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



VOTO

Trata-se de ação de cobrança de cotas de condomínio de fato ajuizada por **SOCIEDADE CIVIL ORLA 500, ora Apelada**, em face de **MARIO LUIZ ARAUJO e CLAUDETE CARVALHO DE ARAÚJO, ora Apelantes**.

Na inicial narra a parte autora, ora Apelante, ter sido legalmente constituído, prestando aos moradores diversos serviços básicos e salientando que o réu, adquirente de imóvel localizado nos limites territoriais administrados pela autora, encontra-se em débito com a obrigação convencional de contribuição da taxa de manutenção mensal. Nestes termos, requer a condenação do réu ao pagamento das cotas vencidas, no valor de R\$ 23.201,23.

Em sua resposta os Réus, ora Apelados, sustentam a ilegitimidade ativa e passiva, por não serem os réus associados da Autora, afirmando inexistir prova da prestação dos serviços referidos na inicial, falta de interesse de agir e prescrição, bem como a ilegalidade da cobrança, ante a liberdade de associação, bem como a prescrição trienal de alguns débitos.

Na r.sentença de fls. 319/v o MM.Juízo a quo julgou procedente o pedido inicial para condenar o morador ao pagamento da associação aos valores mensais devidos, inclusive durante a tramitação do feito, acrescidos de correção e juros de 1% am, a partir da citação, limitado ao prazo prescricional trienal, retroativos à data do





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



ajuizamento, bem como custas e honorários no valor de 10% sobre o valor do débito.

Apela o autor repetindo os argumentos expostos na contestação, aduzindo a impossibilidade jurídica do pedido e no mérito que não aderiu a associação e por isso não está obrigado à contribuição mensal, conforme os julgados que colaciona no corpo da peça.

Relatei.

Recurso preparado e tempestivo, logo, conhecido.

No mérito, cinge-se a controvérsia na possibilidade de cobrança de cotas relativas a rateio das despesas comuns a proprietário de imóvel localizado nos limites territoriais administrados por associação de moradores ou condomínio de fato.

A questão não é nova, e vem sendo amplamente debatida neste Tribunal e nas Cortes Superiores.

In casu, se trata de associação de moradores de logradouro público, ou seja, de imóveis individualizados e localizados em vias públicas, cuja obrigação quanto às taxas e impostos, incidentes sobre o seu imóvel, são instituídos pelo Poder Público, e, cuja participação de rateio de contribuição para associação de moradores depende de expressa adesão ao Estatuto, não decorrendo, portanto, esta obrigação da lei e sim da vontade das partes.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Completamente diferente dos condomínios imobiliários regulados pela Lei dos Condomínios nº 4.591/64¹, que existem por força da necessária convivência entre os proprietários de frações de área privada, formado através de uma convenção, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, cujo pagamento de quota condominial é estabelecido por uma assembleia pela maioria ou pelo quórum da referida lei (**Art. 9º, §§ 2º e 3º, letra d**).

AS ASSOCIAÇÕES SÃO REGULADAS PELOS ARTIGOS 53 A 61 DO NOVO CÓDIGO CIVIL.

¹ **Lei nº 4.591/64. Art. 1º:** As edificações, ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. **§ 2º** A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. **Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. **Art. 9º** Os proprietários (...), elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, (...). **§1º** Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, (...). **§ 2º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, (...), a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio. **§3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: (...) d) **encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.** Aos condomínios também se aplicam as leis descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.

a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. **§ 2º** A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. **Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. **Art. 9º** Os proprietários (...), elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, (...). **§1º** Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, (...). **§ 2º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, (...), a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio. **§3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: (...) d) **encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.** Aos condomínios também se aplicam as leis descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Art. 53: *Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos. **Parágrafo único.** Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.*

Assim, quem adere a uma associação fica obrigado aos termos do contrato que assina, bem como aos termos do estatuto, mesmo que não os aprove. Porém, é possível sair da associação com o simples envio de uma carta protocolada a seu presidente. Assim, aqueles que não participarem dessas associações de moradores não estão obrigados a qualquer tipo de pagamento ou subordinação.

Já em relação ao **condomínio**, por sua vez, quem adquire um imóvel fica obrigado aos termos da Lei e à convenção, ainda que não tenha concordado com ela.

Mas, enquanto na associação se desobriga dela quem simplesmente se retira, no condomínio somente se desobriga quem vende seu imóvel. As Leis condominiais estão descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.

Extrai-se dos Estatutos da autora, SOCIEDADE CIVIL ORLA 500, às fls. 20/ dos autos, mais precisamente do arts. 27, e pú, à fl. 25, que:

Art. 27. A Sociedade Civil Orla 500 será constituída por um número ilimitado de associados de qualquer nacionalidade, profissão, raça, crença religiosa, convicção filosófica ou política, desde que seja proprietário no Loteamento Orla 500, e que voluntariamente se proponha a participar do rateio das despesas com os serviços prestados pela Sociedade.

Parágrafo único - Será considerado como ato de adesão como associado, no caso de novo (as) associados (as), o preenchimento do formulário pelo qual solicitará a sua inclusão como associado (a), ou o primeiro pagamento que efetuar referente à quantia que lhe corresponder no rateio das despesas mensais com os serviços prestado pela Sociedade.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



O artigo 5º da Constituição Federal/88, inciso XX traz como liberdade fundamental o direito à livre associação, ao dispor que: *"ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado"*.

O Exmo. Senhor MINISTRO MARCO AURELIO do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no julgamento do Recurso Extraordinário 432.106 RJ, em caso análogo ao presente, afirmou que: "NINGUÉM ESTÁ COMPELIDO A FAZER OU DEIXAR DE FAZER ALGUMA COISA SENÃO EM VIRTUDE DE LEI OU DA MANIFESTAÇÃO DA VONTADE".

Seguindo o mesmo entendimento do Relator, O EXMO. MINISTRO LUIZ FUX, em seu voto, afirmou que: "(...) A OBRIGAÇÃO SURGE DA VONTADE DAS PARTES OU SURGE DA LEI, OU, NA PIOR DAS HIPÓTESES, OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE ATO ILÍCITO. EU NÃO CONHEÇO OUTRA FONTE DAS OBRIGAÇÕES, DESDE O DIREITO ROMANO."

Segue o aresto, do RE² acima citado, em julgamento UNÂNIME, de 20/09/2011:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei 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 da vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal.

² Recurso Extraordinário 432.106 RJ





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Ressalte-se que o Supremo Tribunal Federal no Agravo de Instrumento 745.831 São Paulo, tendo como Relator o Exmo. Ministro DIAS TOFFOLI, reconheceu a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada no Recurso Extraordinário 432.106 RJ acima destacado, conforme ementa abaixo:

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA PASSÍVEL DE REPETIÇÃO EM INÚMEROS PROCESSOS, A REPERCUTIR NA ESFERA DE INTERESSE DE MILHARES DE PESSOAS. PRESENÇA DE REPERCUSSÃO GERAL.

O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, em sede de recurso repetitivo, seguiu o entendimento já firmado no SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no julgamento dos Recursos Especiais nºs 1280871/SP e 1439163-SP, noticiado em 19.03.2015, que ora transcrevo:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.” Essa foi a tese firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento de dois recursos especiais sob o rito previsto no artigo 543-C do Código de Processo Civil.

Por maioria, o colegiado acompanhou o voto divergente do ministro Marco Buzzi. Ficaram vencidos os ministros Villas Bôas Cueva, relator, e Moura Ribeiro.

A tese firmada pelo tribunal deve orientar a solução dos casos idênticos. Caberá recurso ao STJ apenas quando a decisão de segunda instância for contrária ao entendimento firmado nesses repetitivos.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Moradores condenados

Os recursos foram interpostos por proprietários que, embora não integrassem as associações de moradores, sofreram cobrança das taxas de manutenção relativas às suas unidades e aos serviços postos à disposição de todos. A primeira instância os condenou a pagar as quantias reclamadas pelas respectivas associações.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em ambos os casos, afirmou que a contribuição mensal era obrigatória, independentemente de inscrição prévia do morador na associação, pois ela presta serviços comuns que beneficiam a todos. A falta de pagamento, segundo o TJSP, configuraria enriquecimento ilícito do proprietário.

No STJ, os proprietários alegaram violação ao direito de livre associação. Os ministros deram provimento aos recursos para julgar improcedentes as ações de cobrança.

De acordo com Marco Buzzi, o problema tratado nos recursos – que já foi enfrentado pelo STJ – exige reflexão sobre três questões: liberdade associativa, inexistência de fato gerador de obrigação civil e vedação ao enriquecimento sem causa.

Lei ou contrato

Para o ministro, as obrigações de ordem civil, de natureza real ou contratual, pressupõem a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes. No ordenamento jurídico brasileiro, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato; e, no caso, não atua nenhuma dessas fontes, afirmou.

De acordo com o ministro, a análise de possível violação ao princípio do enriquecimento sem causa, nos casos julgados, deve ser feita à luz da garantia fundamental da liberdade associativa.

Segundo Buzzi, o Poder Judiciário não pode impor o cumprimento de uma obrigação não gerada por lei ou por vontade, pois a Constituição garante que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei, além de garantir a liberdade de associação.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Sendo uma associação de moradores nada mais do que uma associação civil, ela “deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais”, afirmou.”

Colaciono também os julgados da Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no EREsp n.º 444.931/SP, Relator o Exmo. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006, firmou entendimento no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo, *verbis*:

Ementa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LÔTEAMENTO. 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 EMBARGOS DE DIVERGENCIA NO RECURSO ESPECIAL 2005/0084165-3 Relatora Ministro FERNANDO GONÇALVES (1107) Relator p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096) Órgão Julgador S2 – SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 26/10/2005 Data da Publicação/Fonte DJ 01/02/2006 p. 427 RDDP vol. 37 p. 140 RDR vol. 38 p. 190 REVFOR vol. 392 p. 341)

No mesmo sentido, o julgado da Terceira Turma, Relatora Exma. Ministra NANCY ANDRIGHI, no AgRg no Ag 1179073 / RJ:

Ementa: Civil. Agravo no agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Não associado. Impossibilidade. - **As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu**





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



ao ato que fixou o encargo. Agravo no agravo de instrumento não provido.

(AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2009/0068751-5 Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) - Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 15/12/2009 Data da Publicação/Fonte DJe 02/02/2010 LEXSTJ vol. 246 p. 46)

No caso dos autos, a Associação, autora, constituída em 2005 (Estatutos em fls. 20 e seguintes), exige da parte Ré, ora Apelantes, o pagamento de taxa de contribuição por ser o mesmo proprietário de imóvel desde no loteamento, na área onde a referida associação alega prestar serviços descritos na inicial, alegando estar o mesmo inadimplente desde 2001.

Contudo, a Associação autora não colacionou aos autos qualquer prova de que tenha o réu aderido expressamente aos termos do Estatuto da associação, concordando assim expressamente em contribuir com o rateio das despesas cobradas nesta ação, conforme, inclusive, prevê a cláusula 27ª do Estatuto, tampouco traz aos autos qualquer recibo capaz de demonstrar que em algum momento o réu contribuiu para o rateio das despesas.

Logo, por se tratar a autora de associação civil, a envolver participação voluntária de associados, não pode obrigar o réu, ora apelado, a associar-se ou impor-lhe contribuições compulsórias, a fim de satisfazer pagamentos referentes aos serviços que a autora alega prestar, eis que o réu não é associado e tampouco aderiu ao ato que fixou o encargo, isto porque, conforme assentado pelo SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no voto do Exmo. Ministro LUIZ FUX³: "*A OBRIGAÇÃO SURGE*

³ RE 432.106 RJ, já citado.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



DA VONTADE DAS PARTES OU SURGE DA LEI, OU, NA PIOR DAS HIPÓTESES, OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE ATO ILÍCITO'.

Desta forma inaplicável ao caso a Sumula 79 desse Egrégio Tribunal de Justiça, que diz: *"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".*

Isto porque, a referida sumula está em total dissonância com os entendimentos firmados, acima destacados, pela Segunda Seção no EREsp n.º 444.931/SP, pela Terceira Turma, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, no AgRg no Ag 1179073 / RJ, ambos do Superior Tribunal de Justiça, BEM COMO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, CONFORME JULGAMENTO UNÂNIME DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 432.106 RJ, NO QUAL O EXMO. MINISTRO MARCO AURELIO, RELATOR DO VOTO CONDUTOR, ASSEVEROU QUE POR NÃO SE CONFUNDIR A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O CONDOMÍNIO DISCIPLINADO PELA LEI 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, EM AFRONTA A DIREITO CONSTITUCIONAL FUNDAMENTAL DA LIVRE ASSOCIAÇÃO, DISPOSTO NO ARTIGO 5º, INCISO XX DA CF. *Verbis:*

"... É indubitoso, (...), não se tratar, na espécie, de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/64. Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou a previsão em lei.





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se...”

Neste sentido, os julgados do nosso Tribunal:

0003459-50.2009.8.19.0079 - APELACAO - 1ª Ementa DES. MALDONADO DE CARVALHO -

Julgamento: 30/11/2010 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL CIVIL.

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. Apesar de já ter sustentado posição em sentido contrário, que mantinha total sintonia com o enunciado nº 79 deste Tribunal de Justiça, consoante entendimento firmado pela Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no EREsp 444.931/SP, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo. Todavia, no caso em exame, o próprio réu admite ter sido associado da Associação de Moradores. Restando, pois, incontroversa sua condição de associado, correta a sentença no que tange à condenação do réu ao pagamento das cotas condominiais em atraso, sendo devido o período reclamado, excetuando-se os valores comprovadamente pagos às fls. 168/169, 211/216. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

0013606-70.2008.8.19.0209 - APELACAO - 1ª Ementa DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 22/06/2010 - NONA CAMARA CIVEL

DIREITO CONSTITUCIONAL. COBRANÇA DE COTAS "CONDOMINIAIS". CONDOMÍNIO ATÍPICO OU DE FATO. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA LEGAL E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (ARTIGO 50, II E XX). Ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei, não podendo ser compelido a se associar a entidade privada. Associação de moradores não tem nenhum direito de crédito em face de morador que não se associou. Serviços de segurança, urbanização,





APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0019319-67.2010.8.19.0011
SEXTA CÂMARA CÍVEL



lazer, etc. que cabem ao Poder Público prestar como obrigação constitucional de sua razão de ser. Privatização dos espaços públicos por entidade privada. Imposição de obrigação ao particular de pagar duplamente pelos mesmos serviços, pelos quais já paga através de impostos e taxas. Conhecimento e provimento do recurso.

0017329-46.2007.8.19.0205 (2009.001.50799) - APELACAO - 2ª Ementa DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 10/08/2010 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO CONDOMINIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. PERÍCIA TÉCNICA. IMÓVEL COM ACESSO ÚNICO PELA VIA PÚBLICA. NÃO UTILIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE SEGURANÇA, LIMPEZA E LAZER OFERTADOS PELO CONDOMÍNIO. COBRANÇA INDEVIDA DE COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA QUE SE REFORMA. PROVIMENTO DO RECURSO. Por tais fundamentos, conheço do recurso e voto pelo seu parcial provimento a fim de reformar a sentença, julgando improcedente o pedido, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida a mesma. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2011.

Vale repetir que, decididamente, ninguém poderá ser forçado, com base em qualquer lei em vigor e por via judicial nenhuma, a contribuir com cota-parte nas despesas geradas por mera associação de moradores à qual não aderiu não pode ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo, como é o caso dos autos, ou que dela licitamente se retirou.

Por todo o exposto, VOTO PELO PROVIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE RÉ, para reformar, *in totum*, a sentença, e julgar improcedentes os pedidos deduzidos na inicial, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2015.

DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO
Relatora

