



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
NONA CÂMARA CÍVEL

Apelação nº 0009592-32.2006.8.19.0203

Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS
ESQUILOS – GLEBA C

Apelado: ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ PINHO CORREA REP/P/S INV MARIA
MARGARIDA DE MEDEIROS MENDONÇA CORREA

Relator: Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA

SUMÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. COBRANÇA. DESPESAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO CONSAGRADO EM AMBAS AS TURMAS DO E. STJ. Não obstante tenha a associação registro em Cartório de Pessoas Jurídicas congrega, na forma de seu estatuto, apenas aqueles que a ela aderirem, não cabendo considerá-la um condomínio para os efeitos da Lei nº 4.591/64. Registre-se que, sendo a autora uma associação civil, afigura-se necessária a adesão de cada associado, livremente, não se afigurando razoável pressupor, de acordo com o próprio estatuto que os adquirentes de imóveis em sua área de abrangência estejam obrigados a se associar. Nesse diapasão, admitir a obrigatoriedade da associação, desta forma, estar-se-ia violando o artigo 5º, XX, da CF/88, que assim dispõe: “Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.” DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação 0009592-32.2006.8.19.0203, **A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do relator. Decisão unânime.

VOTO

Cuida-se de ação de cobrança de quotas comuns de contribuição social, pelo rito sumário, vencidas entre julho de 2003 e junho de 2006, no valor de R\$ 6.927,87, movida pela Associação apelante em face do espólio.

O douto Juízo monocrático julgou improcedente o pedido e condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários de advogado de 10% do valor da causa.

Recurso de apelação da autora (fls. 118/124) pugnando pela reforma do *decisum*, Afirma, em síntese, que: a) possui seus estatutos devidamente registrados no registro civil de pessoas jurídicas e inscrição na Receita Federal - CNPJ, sendo, pois, sujeito de obrigações e deveres que são honrados com o pagamento das cotas mensais pelos associados; b) os serviços trazidos à comunidade foram decididos através de assembleias, o que lhe confere a legalidade necessária para a cobrança efetivada; c) o apelado aderiu Associação na medida em que por diversos anos pagou a cota mensal que representa

rateio das despesas; d) a contribuição para as despesas comuns está na disciplina da Lei 4.591 de 1964 (art. 8º); e) houve ofensa ao art. art. 3º e do Decreto-lei 271/67.

É o relatório.

Conheço e admito o recurso, ante a presença dos pressupostos de admissibilidade.

A Associação ajuizou a presente ação de cobrança afirmando que a apelada se nega a pagar as quotas referentes às despesas comuns, vencidas no período entre julho/2003 e junho/2006, embora tenha efetuado o pagamento das contribuições por longos anos.

Compulsando os autos não se verifica a existência de um documento sequer de forma a corroborar tal assertiva, deixando a apelante de declinar inclusive o período que afirma ter recebido as contribuições do proprietário do imóvel, ou de seu espólio.

Não obstante tenha a associação registro em Cartório de Pessoas Jurídicas congrega, na forma de seu estatuto, apenas aqueles que a ela aderirem, não cabendo considerá-la um condomínio para os efeitos da Lei nº 4.591/64. E, sendo assim, é relevante ressaltar que não houve a alegada ofensa ao art. 8º desta lei.

Registre-se que, sendo a autora uma associação civil, afigura-se necessária a adesão de cada associado, livremente, não se afigurando razoável pressupor, de acordo com o próprio estatuto que os adquirentes de imóveis em sua área de abrangência estejam obrigados a se associar.

Nesse diapasão, admitir a obrigatoriedade da associação, desta forma, estar-se-ia violando o artigo 5º, XX, da CF/88, que assim dispõe: “*Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.*”

Neste mesmo sentido, seguem algumas jurisprudências do C. STJ a respeito da matéria:

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, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2011, DJe 12/05/2011)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
NONA CÂMARA CÍVEL



AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg no REsp 1190901 / SP AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0072680-0 - MIN. VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJRS) - T3 - TERCEIRA TURMAT3 - TERCEIRA TURMA – 03/05/2011”

RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

I- 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. Precedentes.

II- Orientação que, por assente há anos, é consolidada neste Tribunal, não havendo como, sem alteração legislativa, ser revista, a despeito dos argumentos fático-jurídicos contidos na tese contrária.

III- Recurso Especial provido. **(REsp 1020186/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 24/11/2010)**

(destaques do Relator)

Colacionam-se, também, julgados deste Eg. TJRJ em igual sentido, *in verbis*:

Ação de Cobrança - Contribuições mensais para associação de moradores. Dispõe o artigo 5º, incisos II, XVII e XX da Constituição Federal que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei, sendo plena a liberdade de associação para fins lícitos e nenhuma pessoa poderá ser compelida a associar-se ou a permanecer associada. Se o proprietário ou morador de imóvel que se situa em área administrada por associação de moradores não desejar integrar a referida associação, ou pretender a exclusão, não poderá ser compelido a fazer parte da mesma, sob pena de violação de princípios básicos constitucionais, vinculados aos direitos e garantias fundamentais. Na realidade, a reunião de moradores visando segurança, limpeza e administração de área pública, não pode justificar a obrigação de todos os proprietários de participarem da associação, porque o dever de segurança e de limpeza é do Poder Público e as ruas e praças onde se situam a associação são bens públicos e de uso comum do povo, conforme dispõe o artigo 66, inciso I do Código Civil de 1916, vigente quando constituída a associação, e artigo 99, I do atual Diploma Material, de 2002 - Os proprietários pagam tributo em virtude do



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
NONA CÂMARA CÍVEL



serviço de limpeza pública, e constituiria bis in idem o pagamento de valor com a mesma destinação para a associação. Não se aplica a Lei 4.591/64 e a obrigação de rateio de qualquer cota, porque a associação não se equipara a condomínio edilício Artigo 1336, inciso I do Código Civil vigente. Provimento da Apelação, por inexistir relação jurídica entre as partes, a justificar a cobrança de contribuições sociais

0018759-97.2011.8.19.0203 - APELACAO

DES. CAMILO RIBEIRO RULIERE - Julgamento: 12/03/2013 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS POR SERVIÇOS PRESTADOS. CONTRIBUIÇÃO. RATEIO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. A jurisprudência sempre se mostrou vacilante quanto ao tema e prevalecia nos Tribunais a tese de que a liberdade de associação não deveria ser colocada como direito absoluto, principalmente diante da possibilidade de enriquecimento sem causa daquele que se aproveitam dos serviços instituídos, porém sem contribuir com as despesas. Nesse sentido, inclusive, foi editado o verbete nº 79 da Súmula deste Egrégio Tribunal. No entanto, a Segunda Seção do Colendo STJ pacificou entendimento no sentido inverso, de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, pois não são equiparadas a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64. Ressalva do entendimento desta Relatora que passa a adotar o concepção pacificada na jurisprudência do STJ. Reforma parcial da sentença. Desprovimento do primeiro recurso e provimento do segundo.

0043347-76.2008.8.19.0203 - APELACAO

DES. TERESA CASTRO NEVES - Julgamento: 20/02/2013 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

Demais, a parte autora não comprovou a adesão do apelado às normas do estatuto, não cabendo, por isso, a cobrança das quotas decorrentes de despesas comuns.

Por esses fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se os termos da sentença.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2013.

Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA
Relator

