

18ª Câmara Cível

Apelação Cível no. 0004529-09.2011.8.19.0055

Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RECANTO DE OLGA DIUANA ZACHARIAS

Apelada: MARCIA DE OLIVEIRA TOSTES FERREIRA

Relator: Desembargador Pedro Raguenet

Constitucional e Cível. Cobrança de taxas por associação de proprietários de imóveis. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Apelação.

Muito embora a jurisprudência admita a possibilidade de cobrança de taxas deste jaez por associação de moradores, tal cobrança tem como pressuposto a anuência efetiva dos associados àquela exigência. Precedentes do E. STJ e desta Corte.

Verbetes n.º 79 da Súmula de Jurisprudência desta Corte que não se aplica em prestígio ao entendimento das Cortes Superiores e em observância ao princípio da liberdade de associação, nos termos do artigo 5º, inciso XX da CF/88.

Sentença que se confirma, embora com fundamentação diversa. Manutenção, contudo, da parte dispositiva. Improvimento do apelo. Decisão monocrática e liminar, nos termos do artigo 557, caput do CPC.

DECISÃO

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RECANTO DE OLGA DIUANA ZACHARIAS, qualificada na inicial, ingressou com ação de cobrança de cotas condominiais, pelo rito sumário, em face de F.D.Z. Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda. (proprietário registral) e MARCIA DE OLIVEIRA TOSTES FERREIRA (ocupante), pretendendo o recebimento de cotas condominiais devidas em relação ao imóvel indicado, no período de julho/1998 a julho/2010 e que totalizaria o valor de R\$ 19.373,17 (dezenove mil, trezentos e setenta e três reais e dezessete centavos), bem como aquelas cotas que se vencerem no curso da lide.

Citadas partes, o autor requereu a desistência do feito em relação ao primeiro réu (38/41), o que restou homologado judicialmente conforme decisão de fls. 42.



A sentença está em fls. 52/54, julgando improcedente o pedido por entender que não teria restado comprovado nos autos a condição da segunda ré de proprietária ou titular de direitos reais sobre o imóvel objeto da demanda e dando outras providências.

Não se conformando, recorreu a autora em fls. 60/66, pretendendo a reforma do julgado ao fundamento de *error in iudicando*, e repisando ser bastante a prova dos autos para demonstrar a condição de ocupante do imóvel pela ré, auferindo benefícios e serviços prestados pelo condomínio, razão pela qual da legitimidade das cobranças perpetradas e buscando o provimento do recurso e a procedência dos pedidos formulados na inicial.

O recurso foi regularmente recepcionado em fls. 69, com contrarrazões em fls. 72 e ss. prestigiando o julgado, sendo este o relatório.

Decido de forma monocrática, nos termos do artigo 557, caput do CPC, à conta do pacificado entendimento jurisprudencial acerca do tema.

O apelo não merece provimento.

Em verdade e embora se reconheça o entendimento das Cortes Superiores acerca da legitimidade tanto do proprietário quanto do possuidor do imóvel para figurar em demanda de cobrança de cotas condominiais, entendo que nestes autos a questão apresentada não se subsume à relação jurídica entre condomínio e condôminos, senão em pretensão de cobrança de taxas estipuladas por associação de proprietários dos imóveis que compõem o Loteamento Recanto de Olga Diuana Zacharias e referentes à utilização dos benefícios e serviços prestados por aquela.

E neste ponto, embora se reconheça a regularidade da estipulação daquelas taxas anteriormente a sua exigência, como faz prova o documento de fls. 12/21, não se divisa dos autos a anuência da segunda ré, ora recorrida, com o mesmo, o que se configura e requisito intransponível para a legitimidade da cobrança.

Neste sentido é o entendimento pacífico do E. STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO FECHADO. CONTRIBUIÇÕES PARA MELHORAMENTOS E MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA CONTRATUALMENTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. MULTA E INDENIZAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DESCABIMENTO NO CASO CONCRETO.

1.- Na linha de reiterados pronunciamentos da Segunda Seção desta Corte: "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". (REsp nº 444.931/SP, Segunda Seção, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 1º/02/2006). (...) 5.- Recurso Especial provido em parte. (REsp 1325068/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 04/02/2013) (grifo nosso)

Corroborado pelo que vem decidindo esta Corte:

0035374-02.2010.8.19.0203 - APELACAO

DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 05/02/2013 - NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS "CONDOMINIAIS" OU "ASSOCIATIVAS". CONDOMÍNIO ATÍPICO OU DE FATO. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA LEGAL E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (CF, 50, II E XX). PRIVATIZAÇÃO INDEVIDA DO ESPAÇO PÚBLICO. OBRIGAÇÃO PESSOAL E NÃO REAL. 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, limpeza e conservação 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, para os quais já contribui através de impostos e taxas. Relação jurídica que não se confunde com a obrigação condominial, na qual as áreas comuns integram a fração ideal do imóvel do condômino e, muito menos, com a obrigação tributária, cujo fundamento é o dever de constitucional de contribuir para a manutenção do Estado e dos serviços públicos. Livre associação e livre desvinculação associativa. Conhecimento e desprovimento do recurso.

De outro giro, o primeiro réu, parte da qual desistiu voluntariamente o autor de demandar, expressamente firmou a concordância com os termos daquela estipulação, conforme se observa de fls. 21, hipótese diversa da segunda ré e que, acaso não tivesse sido excluído dos autos, autorizaria as cobranças vinculadas.

Mister aqui restar consignado que não desconhece este Relator o entendimento consolidado no Verbete n.º 79 da Súmula de Jurisprudência desta Corte e que autoriza a cobrança destas taxas também àqueles que não associados, mas usufruem daqueles serviços e benefícios.

No entanto, com as vênias de estilo, me alinho ao entendimento do E. STJ na hipótese dos autos, por verificar que a questão se subsume ao princípio constitucional da livre associação, previsto no artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal de 1988.

Por esta razão e exceto nos casos do poder de império conferido à Administração Pública, sempre entendi que não possuem as associações privadas, de forma lícita, qualquer poder e direito de exigir que o particular se associe aos seus quadros e seja compelido a pagar suas contribuições, *data vênias* de entendimentos em contrário.

Desta forma e diante da falta de qualquer documento comprobatório da anuência da recorrida com as cobranças perpetradas pela parte autora, outra não poderia ter sido a solução aplicada ao litígio, senão pelo julgamento de improcedência do pedido, embora aqui o faça por fundamento diverso daquele lançado no julgado combatido.

Irrelevante, ao sentir deste Relator, então, a discussão acerca da condição de proprietário ou de ocupante do imóvel.

Relevante, sim, seria a demonstração da existência de anuência prévia e expressa aos ditames da referida Associação, por parte da ré remanescente, para que se pudesse pretender efetuar qualquer cobrança de taxas, contribuições e afins.

Daí que e como esta prova não adentrou ao processo, a improcedência da demanda será de se reconhecer e aplicar, o que faço nesta oportunidade.

Estas as razões por que, **nego provimento ao recurso**, nos termos acima lançados, mantendo o dispositivo da sentença de primeiro, com fundamento diverso. Decisão monocrática, com fulcro no artigo 557, caput do CPC.

Rio de Janeiro, 6 de maio de 2013.

Pedro Raguene
Desembargador Relator

