



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL  
RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

APELAÇÃO Nº 0011187-43.2009.8.19.0209  
APTE: FERNANDO LOPES DE AZEVEDO  
APDO: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DA BARRA ANTIGA  
AMABA

### VOTO VENCIDO

Ousei divergir da douta maioria pelas razões abaixo:

Trata-se de recurso de apelação em face de sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança formulado por associação de moradores que alega constituir-se em “condomínio de fato”. O sentenciante adotou entendimento segundo o qual configuraria enriquecimento ilícito o fato de o réu aproveitar as comodidades materiais geradas pela atuação da Associação, sem que prestasse a devida contraprestação.

Em suas razões, o réu sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença em virtude do indeferimento das provas pleiteadas. No mérito, alega, em síntese, que a autora não comprovou a prestação de serviços que lhe gere qualquer benefício; que não pode ser compelido a se associar; que a decisão que rejeitou os embargos declaratórios é nula por ausência de fundamentação; que a localidade já é beneficiada pela prestação de serviços públicos, independentemente de atuação da autora.

Contrarrazões prestigiam a sentença.

### É o relatório. Decido:

Inicialmente, convém destacar que não merecem prosperar as preliminares arguidas pelo apelante.

Com relação à alegação de ausência de fundamentação na decisão que rejeitou os embargos declaratórios opostos, vale dizer que a apelação devolve ao Tribunal a apreciação de toda a matéria ventilada no processo, motivo pelo qual, ainda que se vislumbre o vício alegado, este poderá ser sanado pelo Tribunal.

Quanto ao indeferimento de provas, cumpre salientar que vigora no nosso ordenamento jurídico o sistema do livre convencimento motivado, segundo o qual o juízo da causa está livre para valorar as provas a ele apresentadas, decidindo quais se mostram necessárias e suficientes para a formação do seu livre convencimento, exigindo-se, no entanto, motivação das suas decisões.

Assim, o juiz é tido como o destinatário imediato das provas, assistindo-lhe a faculdade de deferir somente aquelas que entenderem necessárias para a constituição do seu livre convencimento.

É neste sentido que dispõe o artigo 130 do CPC:

*“Art. 130. Caberá ao juízo, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias”.*

Logo, poderá o juízo monocrático entender que as provas documentais juntadas aos autos pelas partes, na petição inicial e na contestação, mostram-se suficientes para o deslinde da matéria de direito posta para julgamento, sem necessitar da produção de outras provas.

Neste sentido, provas desnecessárias ao deslinde da questão poderão ser indeferidas sem que isto represente cerceamento de defesa ou ofensa ao devido processo legal e ao contraditório, como pretende a agravante.

Da mesma forma, se após a instrução entender o juiz em determinar de ofício a produção de alguma prova, estará também estribado no mesmo dispositivo legal, desde que assegure às partes tratamento igualitário.

Este é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, conforme se depreende dos julgados abaixo:

*AÇÃO MONITÓRIA - RECONVENÇÃO - AGRAVO RETIDO CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO - NOTAS PROMISSÓRIAS SEM EFICÁCIA EXECUTIVA - VALIDADE PARA INSTRUIR PLEITO MONITÓRIO - CAUSA PETENDI DESNECESSIDADE DE SUA DEMONSTRAÇÃO.O indeferimento da prova testemunhal, quando desnecessária, não configura cerceamento de defesa, porquanto o destinatário da prova é o Juiz, que, nos termos do artigo 130 do CPC, pode dispensá-la se desinfluyente para o deslinde da causa, máxime se a decisão que indeferiu a prova testemunhal (fls. 250/251) restou irrecorrida.A nota promissória que perde eficácia executiva é válida para*

*instruir pleito monitorio, não sendo exigível a demonstração da causa petendi, cabendo ao seu emitente comprovar a inexistência do débito ou a invalidez do título. Recurso improvido. (2009.001.14812 – APELACAO - DES. JOSE GERALDO ANTONIO - Julgamento: 27/05/2009 - SETIMA CAMARA CIVEL)*

*Ementa. apelação cível. Ação monitoria julgada procedente. Constituição do título executivo judicial. Relação de consumo. Aplicação da lei Nº. 8.078/90 aos contratos de seguros. produção de provas desnecessárias e inúteis ao julgamento da questão. indeferimento. arbítrio judicial. ART. 130, do cpc. ausência de cerceamento ao direito de defesa. anulação da sentença rejeitada. contrato de seguro firmado em janeiro de 2.002. Morte do segurado em abril de 2.005. Risco que não pode ser considerado intencional, a impedir o contrato. Interpretação do art. 768, do código civil. Inexistência de prova segura de que o segurado desenvolvesse atividades ilícitas, quando da contratação do seguro. Ocorrendo o homicídio, após razoável tempo daquele contrato, a morte do segurado deve ser equiparada à morte acidental. Inexistência de prova de que seu falecimento tenha decorrido diretamente de suposto envolvimento em crime de furto. Sentença correta. Desprovemento do recurso. Decisão unânime. (2008.001.21667 – APELACAO - DES. JOSE MOTA FILHO - Julgamento: 20/08/2008 - SETIMA CAMARA CIVEL)*

No plano estritamente de Direito, a controvérsia retratada nos autos já é objeto de assente pacificação no âmbito da jurisprudência desta Corte, cujo ápice está na edição do verbete sumular nº 79, *verbis*:

*“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.”*

Nem se diga que o Superior Tribunal de Justiça tenha assentado posição em sentido contrário: em verdade, mesmo vacilante, a jurisprudência daquela corte superior alberga lapidares decisões como a seguinte: *“O proprietário de lote deve contribuir para o custeio do condomínio, ainda que ele seja irregular, sob pena de ocorrer o enriquecimento ilícito” (REsp nº 976.740/RJ).*

E ainda nos precedentes em que o STJ decidiu de maneira inversa, vislumbra-se a cautelosa precaução de evitar a clausura da matéria

numa espécie de argumentação estritamente abstrata, sempre ressaltando, ao contrário, que “a posição correta é a que recomenda o exame do caso concreto” (REsp nº 302.528/SP).

E que nos diz o caso concreto?

A uma, que os serviços prestados pela associação abrangem, entre outros: a segurança das ruas que integram o loteamento; a intervenção junto às autoridades competentes para a defesa da propriedade, tranquilidade dos moradores e instalação ou aprimoramento dos serviços públicos em geral (fls. 18 e 194/197).

A duas, o que se revela óbvio, que a prestação de tais serviços geram despesas para a associação que, por sua vez, busca a respectiva receita para arcar com esses gastos através da cobrança de “cotas condominiais”, conforme previsto no art. 6º do Estatuto da Associação autora (fl. 18).

A três, que a constituição e funcionamento de uma associação de moradores melhora consideravelmente o nível de vida daqueles que habitam o local, fato que seguramente implica valorização dos imóveis que o compõem, sendo certo que tais serviços beneficiam o imóvel do réu.

Ademais, o réu não se desincumbiu do ônus de comprovar a inexistência da prestação de serviços pela Associação autora (art. 333, II, do CPC), sendo relevante destacar que o indeferimento da prova pericial por ele protestada não interferiu para tanto, uma vez que o objetivo pretendido pelo réu com tal prova era aferir o número de moradores na localidade e confrontar com o número de participantes da associação (fl. 186).

Nestas circunstâncias, ressei evidente que o entendimento adotado pelo Juízo sentenciante deve prevalecer, na medida em que visa combater o enriquecimento sem causa e premiar uma conduta que não se afigura condizente com os princípios da probidade e da boa-fé.

Convém destacar, ainda, o disposto no art. 1315 do Código Civil:

*Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*

*Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.*

Saliente-se que, em casos idênticos ao presente, este Tribunal compartilha o entendimento adotado pela sentença:

*Ação de Cobrança. Associação de moradores que zela pelo conforto, bem estar e segurança dos proprietários de imóveis de certa área geográfica, situada na Barra da Tijuca. Obrigação de todos que usufruem dos serviços de participar no rateio dos custos. Um condomínio ainda que atípico, caracteriza uma comunhão, e não se afigura justo e nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do esforço dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros moradores dela não participe contributivamente. Sentença que se confirma. Recurso improvido. (0008292-85.2004.8.19.0209 (2007.001.11076) – APELACAO - DES. JOSE CARLOS VARANDA - Julgamento: 08/08/2007 - DECIMA CAMARA CIVEL)*

*Condomínio. Associação de moradores. Cobrança de quotas condominiais. Legitimidade ativa. Prestação de serviços comuns. Obrigação "propter rem". Princípio jurídico que veda o enriquecimento ilícito. Prescrição. Ação de cobrança proposta por associação de moradores para recebimento de quotas condominiais devidas por adquirente de imóveis situados no loteamento. Se existe um condomínio de fato, com áreas comuns e que acarretam despesas, elas devem ser rateadas proporcionalmente entre os condôminos. A associação de moradores, instituída de fato, possui legitimidade para postular a cobrança de débito por condômino beneficiado pelos serviços prestados e outros atos comuns praticados em benefício de todos (verbete nº 79 do TJERJ). Precedentes STJ. Ninguém pode se negar a contribuir com a sua quota-parte no custeio de atividades que beneficiam a todos os integrantes de um complexo imobiliário. Tal atitude resulta no enriquecimento indevido, que antes de ser um princípio jurídico, é um princípio moral e ético, uma vez que o devedor recebe vantagens pelas quais não pretende pagar, e isso não pode ser admitido pelo direito. Reconhecimento da legitimidade ativa. Prescrição. Conquanto tenha de fato existido dúvida sobre se decenal ou quinquenal a prescrição incidente, o Superior Tribunal de Justiça dirimiu a controvérsia fixando ser quinquenal a prescrição. Possibilidade de cobrança apenas das prestações vencidas nos 05 (cinco) anos anteriores à*

*propositura da demanda. No mérito, não procede a tese de regular pagamento de apenas uma das quotas devidas. Como afirmado pelo próprio réu a fusão entre os dois lotes de sua propriedade é apenas aparente, inexistindo notícia de qualquer procedimento instaurado para regularizar a situação de fato. Desta forma, enquanto existirem formalmente dois lotes, cabe ao condômino efetuar o pagamento das quotas condominiais referentes a ambos. A simples alegação de que o valor da quota condominial não está adequada à realidade e outras irregularidades genéricas alegadas não procedem, pois meras alegações não cabem em sede da presente ação, mas poderiam ter sido deduzidas pelo condômino através de ação própria. Inobservância do princípio da impugnação especificada, que exige que o réu impugne todos os fatos narrados na exordial. Recurso parcialmente provido. (0001012-10.2007.8.19.0031 – APELACAO - DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 15/05/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL)*

*Civil. Ação de cobrança. Associação de moradores. Cota social. Parcelas vencidas. A cobrança da contribuição associativa é equiparada à cobrança das cotas condominiais. O proprietário cujo terreno é beneficiado por serviços de manutenção, conservação e segurança prestados por condomínio de fato ou associação de moradores deve concorrer para a satisfação das despesas comuns, sob pena de enriquecimento sem causa que é vedado pelo ordenamento civil brasileiro. Súmula nº 79 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Precedente do Supremo Tribunal Federal. Âmbito de aplicação. Sentença mantida. (0026121-06.2009.8.19.0209 – APELACAO - DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 21/11/2012 - VIGESIMA CAMARA CIVEL)*

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2013.

**MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES  
DESEMBARGADOR RELATOR**