

APELAÇÃO CÍVEL 0005089-65.2006.8.19.0203
APTE. ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO VALE DO ELDORADO
APDO. ESPÓLIO DE ERASTINE DE ASSIS REAL
RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES

Sumário.

Cobrança de cotas comuns de contribuição associativa.

Condomínio de Fato.

Sentença de improcedência.

Apelação.

Impossibilidade de se obrigar o apelado a se associar – inteligência do artigo 5º., incisos II e XX da Constituição da República.

Adesão voluntária não comprovada.

Art. 5º, incisos II e XX da Constituição Federal.

A deliberação tomada em assembleia geral extraordinária de associações de moradores não obriga senão os que expressa e voluntariamente ao ente associativo aderirem, em atenção ao princípio constitucional da livre associação.

Reiterados Precedentes Jurisprudenciais dos Tribunais Superiores bem como desta E. Corte de Justiça *firmes no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.*

Recurso de manifesta improcedência a que se nega seguimento.

Vistos, etc.

1. **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** de cobrança de cotas condominiais aforado por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO VALE DO ELDORADO** em face de **ESPÓLIO DE ERASTINE DE ASSIS REAL** que o eminente Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá julgara improceder, sob o fundamento de que aludida cobrança em face de réu não associado ofende aos princípios constitucionais da liberdade de associação e da legalidade, insculpidos no art. 5º, XX e II, respectivamente, da CF.

Condenou a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$700,00 (setecentos reais), nos termos do § 4º do art. 20 do Código de processo civil.

1.1 Daí o apelo, que é da associação autora, que após salientar a legitimidade da cobrança, propugna pela procedência da ação.

1.2 O apelo foi devidamente contrariado.

Brevemente relatados, decido.

2. Penso que não cobra achegas quaisquer o julgado de piso!

2.1 A questão controvertida cinge-se a análise da legalidade da cobrança realizada pelas associações de moradores de cotas de rateio de despesas referentes aos serviços de limpeza, conservação e segurança, prestados aos moradores e proprietários de imóveis localizados dentro de seus limites territoriais, sejam eles associados ou não.

2.2 Inicialmente, cumpre destacar que a natureza jurídica da associação autora é de sociedade civil sem fins lucrativos, não se confundindo com condomínios em edificações e incorporações imobiliárias regidos pela Lei nº 4.591/64, que pressupõe a

copropriedade de áreas comuns, o que não se verifica no caso em apreço.

De fato, como sabido, a associação caracteriza-se pela voluntariedade em associar-se e em permanecer associado, não podendo qualquer pessoa ser compelida a tal desiderato, nos termos do disposto no art. 5º, II e XX da Constituição Federal.

3. No caso, da análise dos inúmeros documentos acostados aos autos não se verifica haver a parte autora comprovado o vínculo associativo, negado de forma peremptória pelo réu.

Ao contrário, os documentos acostados à inicial (índice 016 ao 0279 e 0281 a 0282 do processo eletrônico) resumem-se a boletos bancários emitidos pela associação autora em face da parte ré, desprovidos de autenticação mecânica, inábeis, portanto, a comprovar quaisquer pagamento. Há, sim, formulário de solicitação de adesivos para identificação de veículos pertencentes a família do demandando, que não se presta, entretanto, a comprovar a tese de adesão tácita à associação com que acena a apelante.

3.1 Assim, a contribuição para a Associação dos Proprietários e Moradores do Vale do Eldorado não pode ser reconhecida como “despesa condominial”, sujeita a rateio, porquanto a deliberação tomada em assembleia geral extraordinária de associações de moradores não obriga senão os que expressa e voluntariamente ao ente associativo aderirem, em atenção ao princípio constitucional da livre associação.

3.2 Essa, aliás, é a posição prevalente dos Tribunais Superiores e desta E. Corte de Justiça, *in verbis*:

"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. (RE 432106/RJ - RECURSO EXTRAORDINÁRIO - Min. MARCO AURÉLIO Julgamento: 20/09/2011 - Primeira Turma)

"CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE COTA-PARTE. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "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 n.º 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006). 2. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1339489 / SP - MARIA ISABEL GALLOTTI - T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 20/03/2012)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO FECHADO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - COTAS CONDOMINIAIS - ADESÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORA - AGRAVO IMPROVIDO." (AgRg no REsp 1220372 / SP AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0190178-7 - Relator(a) MASSAMI UYEDA (1129) - T3 - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 26/04/2011)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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 n. 444.931/SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental

desprovido.” (AgRg no REsp 613474 / RJ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0208815-8 - Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) - T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 17/09/2009)

“Direito Civil. Demanda de cobrança de cota condominial. Sentença que julgou procedente o pedido. Autor que, na verdade, não é condomínio, mas sim Associação de Moradores. Precedente mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que 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. Jurisprudência atual do STJ, pacífica, no sentido do aqui decidido. Sentença que se reforma, para julgar improcedente o pedido, invertendo-se a condenação ao pagamento das despesas processuais. Recurso provido.” (0009089-75.2011.8.19.0028 - APELAÇÃO - DES. ALEXANDRE CÂMARA - Julgamento: 13/06/2013 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Em que pese o entendimento sumulado por este Tribunal de Justiça no verbete nº 79, a Corte Suprema decidiu no sentido contrário de que a cobrança só cabe se o proprietário tiver se associado (RE 432106/RJ). A decisão do Supremo Tribunal Federal, embora não tenha sido proferida em processo submetido ao instituto da Repercussão Geral, merece ser seguida, por ser o guardião da Constituição da República. Inexiste dano moral, já que o simples fato de se identificar com placas o morador que é associado não expõe os não associados a constrangimento, pois não significa que aqueles sejam adimplentes, mas sim que exerceram seu direito constitucional de livre associação. SEGUIMENTO NEGADO AOS RECURSOS.” (0012172-75.2010.8.19.0209 - APELAÇÃO - DES. LEILA ALBUQUERQUE - Julgamento: 13/06/2013 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL)

3.3 Dessa forma, não restando comprovado qualquer vínculo associativo, descabida a cobrança perseguida.

4. Tais circunstâncias, denunciando a manifesta improcedência do recurso, autoriza se lhe **neque sequimento** desde logo, como ora faço.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2.013.

Desembargador Mauricio Caldas Lopes
Relator

APELAÇÃO CÍVEL **0005089-65.2006.8.19.0203**
APTE. ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO VALE DO ELDORADO
APDO. ESPÓLIO DE ERASTINE DE ASSIS REAL
RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES