

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024102-74.2011.8.19.0203  
APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO  
BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA B  
APELADO: ANTÔNIO AUGUSTO VASCO MARTINS DIOGO  
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

### DECISÃO MONOCRÁTICA

DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES AGINDO COMO CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE COTA-PARTE. IMPROCEDÊNCIA. APELO AUTORAL BUSCANDO A REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. EXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA REGULAR INSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO, BEM COMO DA REFERIDA PARCELA. PROVIMENTO. O tema encontra-se pacificado por parte desta Corte de Justiça, com a edição do Verbete nº 79 da Súmula de sua Jurisprudência Predominante. Para se efetivar tal direito necessária à comprovação da regularidade da constituição da respectiva associação, além da regulamentação da cobrança da cota-parte. Na espécie, tais fatos se mostram comprovados. Demonstradas a regularidade da constituição da organização e da instituição da almejada cota-parte, a procedência do pedido de condenação ao pagamento da cota se impõe. O contrário configuraria enriquecimento ilícito por uma das partes, vedado pelo ordenamento jurídico. Entendimento jurisprudencial pacificado acerca do tema neste E. Tribunal de Justiça. Dou provimento ao apelo, na forma do artigo 557, § 1º-A, do CPC, para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido de cobrança.

Trata-se de ação de cobrança proposta pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS GLEBA B** em face de **ANTÔNIO AUGUSTO VASCO MARTINS DIOGO**, sustentando, em síntese, que o réu é proprietário de um imóvel, integrante do loteamento fechado atendido pela autora, e que se encontra inadimplente com sua cota-parte, embora esteja se beneficiando dos serviços prestados.



Audiência de conciliação de fl. 254, restando infrutífera a pacificação. Nessa ocasião, foi apresentada a contestação de fls. 255/259, alegando, em síntese, não ser associada da autora, bem como não estar obrigado a se associar. Defende a tese de que não participou de qualquer assembleia que, nem tampouco consentiu com a cobrança de qualquer valor a título de cota condominial. Afirma que os serviços essenciais são prestados pelos órgãos públicos. Requer a improcedência dos pedidos.

Pela sentença de fls. 266/268, o pedido foi julgado improcedente.

Apelo autoral de fls. 269/286, repisando seus argumentos iniciais, requerendo a reforma integral da sentença.

Contrarrazões de fls. 299/304, prestigiando a sentença.

#### **Relatei sucintamente. Decido.**

De início, menciono que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

O presente recurso deve ser de plano solucionado, não se fazendo, destarte, necessário o pronunciamento do órgão fracionário deste E. Tribunal, na forma autorizada pelo ordenamento processual vigente.

Em verdade, a sentença carece de reforma. Vejamos, objetivamente.

A questão colocada a debate versa sobre a possibilidade da cobrança de cotas condominiais instituídas por associação de moradores, consideradas “condomínios de fato”.

A jurisprudência encontra-se pacificada quanto ao tema por parte desta Corte de Justiça, com a edição do Verbete nº 79 da Súmula de sua Jurisprudência Predominante, impondo para se efetivar tal direito somente a necessária comprovação da regularidade da constituição da respectiva associação, além da regulamentação da cobrança da respectiva cota-parte.

A autora afirma estar regularmente constituída e que a cobrança de cota-parte dos moradores do loteamento fechado que representa foi devidamente aprovada em assembléia geral, conforme previsão estatutária.

Na espécie, tais fatos se mostram comprovados.

Compulsando os autos, verifica-se que os documentos de fls. 07/31 comprovam a regularidade da formação da referida Associação com o registro dos atos constitutivos, bem como demonstram a regularidade da cobrança do quinhão.

Assim, demonstrada estar devidamente constituída, torna-se legítima a cobrança da cota-parte, a evitar o enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico.

Destarte, tendo em vista o explanado, a procedência do pedido autoral se impõe.

A jurisprudência desta Corte de Justiça alicerça este entendimento:

**0022360-66.2010.8.19.0003 - APELAÇÃO**

*DES. LUCIANO RINALDI - Julgamento: 27/07/2011 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL*

*Apelação Cível. Cobrança de contribuições associativas. Loteamento organizado na forma de condomínio de fato já confirmado em demanda anteriormente movida pelo autor em face dos Réus. A simples organização como associação de moradores de determinado loteamento não permite a cobrança dos não associados das cotas associativas. Entretanto, o caso em tela trata de um típico condomínio de fato, no qual existe guarita de entrada, além da prestação dos serviços de segurança, limpeza e jardinagem nas vias comuns pela associação. Obrigação de todos que usufruem dos serviços de participar no rateio dos custos. Vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula nº. 79 desta Corte estadual. Precedentes desta Décima Quarta Câmara Cível. Sentença correta. Recurso a que se nega seguimento na forma do art. 557, caput, do CPC.*

**0001320-90.2007.8.19.0081 - APELAÇÃO**

*DES. LEILA ALBUQUERQUE - Julgamento: 20/10/0908 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL*

*AÇÃO DE COBRANÇA. RITO SUMÁRIO.COTAS CODOMINIAIS.ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.Narra a Associação de Moradores Autora que o Réu não teria efetuado o pagamento de suas contribuições para as despesas efetuadas com a manutenção do condomínio. Requer o pagamento das cotas atrasadas.Sentença de procedência.Apelação do Réu buscando a improcedência do pleito autoral.Legitimidade passiva do Réu, eis que o Estatuto da Associação estabelece que são considerados sócios tanto os proprietários quanto os inquilinos.Precedentes do S.T.J. e deste Tribunal.O fato de ter o Réu, após ter aderido à Associação e contribuído por um período, discordado da administração da Associação, não afasta a sua obrigação de participar do pagamento das despesas pelos serviços prestados a toda a coletividade, nos exatos termos da Súmula 79 deste Tribunal de Justiça.A parte Autora é associação regularmente constituída e comprovou que zela pela segurança, mantendo serviço de portaria 24 horas, realizando ainda o pagamento de salário e encargos trabalhistas de seus empregados.Os serviços dirigidos a toda a coletividade repercutem individualmente*



*em cada morador do condomínio de fato, que podem contar com o atendimento de porteiros e segurança, não sendo lícito que deixe o Réu de pagar pelas respectivas despesas.NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO.*

**0012382-21.2008.8.19.0202 – APELAÇÃO**

*DES. SERGIO JERÔNIMO A. SILVEIRA - Julgamento: 10/08/2010 - QUARTA CÂMARA CÍVEL*

*Ação de Cobrança de cotas de contribuição mensais. Associação de Moradores Regularmente constituída. Imóvel localizado dentro do perímetro de atuação da Associação. Participação de todos os proprietários e possuidores no rateio das despesas mensais. Serviços prestados aos moradores que deles se beneficiam. Inobstante a não obrigatoriedade de associação, não está eximido o possuidor do rateio das despesas comuns. Os moradores beneficiados pelos serviços não podem se esquivar do pagamento das contribuições. Aplicação da Súmula nº 79 deste TJ/RJ. Recurso conhecido. Dado provimento, na forma do disposto no § 1º - A-, do CPC.*

Destarte, porquanto não examinou com perfeição os fatos, a sentença merece integral reforma, devendo ser julgado procedente o pedido autoral.

Sem mais considerações, dou provimento ao apelo, na forma do artigo 557, § 1º-A, do CPC, para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido de cobrança, condenando-se o réu ao pagamento do débito de R\$ 16.010,00 (dezesesseis mil e dez reais), referente às cotas vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo, acrescido de multa estatutária de 2% (dois por cento), de juros moratórios de 1% (um por cento) e de correção monetária, todos incidentes desde o vencimento de cada cota até o efetivo pagamento.

Reverto em desfavor do réu os ônus sucumbenciais, fixando-se como verba honorária o percentual de 10% (dez por cento) do valor da condenação, em estrita obediência à regra prevista no artigo 20, § 3º, do CPC.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de março de 2012.

**DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN  
RELATOR**

