



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL**  
**APELAÇÃO CÍVEL: 0032426-24.2006.8.19.0203**  
**APELANTE: LUIZ GEORG KUNZ**  
**APELADO: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES PROPRIETÁRIOS E**  
**AMIGOS DO MIRANTE DA BARRA**  
**DES. RELATOR: ADOLPHO ANDRADE MELLO**

V O T O V E N C I D O

Em que pese o brilhantismo da douta Desembargadora Relatora, ousou divergir, pelos fatos e fundamentos que passo a expor.

Cuida-se de ação de cobrança intentada pela Associação dos Moradores Proprietários e Amigos do Mirante da Barra em face de Luiz Georg Kunz.

O réu é proprietário do imóvel localizado na Rua Lagoa Grande, lote 03, quadra C, onde foi constituída a associação autora.

Sustenta a demandante que o mesmo não contribui para as despesas gerais, mas usufrui dos serviços prestados pela associação, que se caracteriza como uma forma de condomínio, autorizada pelo artigo 3º do Decreto-Lei 271/67.

Postula a condenação do réu ao pagamento do valor de R\$ 14.145,00, relativo às cotas de dezembro de 2001 a julho de 2009.

Na contestação de fls. 247/258, o réu argumenta, em síntese, que: (i) ocorreu prescrição de parte das parcelas, nos termos do artigo 206, §3º, IV do Código Civil; (ii) nunca participou de convenção ou assembléia destinada à constituição da associação de moradores; (iii) foi um dos primeiros moradores da rua e a escolheu justamente por não haver condomínio; (iv) é pessoa humilde e, juntamente com sua esposa, não tem condições de arcar com mais





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

esta despesa, pois ambos são doentes; (v) os serviços prestados não são bons, estando o portão de entrada em péssimas condições; (vi) os valores cobrados são aleatórios, pois a autora não apresentou aprovação das contas em convenção ou assembléia.

A sentença de fls. 294/296 julgou procedente o pedido, nos seguintes termos: *“Julgo procedente o pedido, com apreciação do mérito nos termos do art. 269 inciso I do CPC, condenando o Réu, ao pagamento das contribuições vencidas descritas na inicial, bem como as vincendas no curso da demanda. Devem as cotas condominiais vencidas, até a entrada em vigor do atual Código Civil, serem devidamente corrigidas e acrescidas de juros de 2% ao mês, com multa moratória de acordo com o artigo 8º do Estatuto de fls. 11/17 e quanto às parcelas vencidas após a entrada em vigor do Código Civil, deverão ser devidamente corrigidas pelo índice da E. C.G.J., acrescidas de juros de 1% ao mês, contados de cada vencimento, além da multa que deverá ser computada no percentual de 2% na forma do disposto no art. 1336 parágrafo 1º.”*

Interposta apelação pelo réu, a douta Desembargadora Relatora votou no sentido de manter a sentença (fls. 385/389)

**É o breve relatório.**

Inicialmente, cabe salientar que ainda que fosse devida a cobrança, parte da dívida se encontra prescrita, tendo em vista a observância do prazo prescricional previsto no artigo 206, §3º, I, do Código Civil, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO CORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.

3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02. **REsp 1139030/RJ. Ministra NANCY ANDRIGHI. DJe 24/08/2011**

Nos termos da jurisprudência consolidada pela Terceira Turma desta Corte, a pretensão de cobrança de cotas condominiais, sob a vigência do Código Civil de 2002, está submetida ao prazo de prescrição quinquenal estabelecido pelo artigo 206, § 5º, I, do referido diploma legal. **REsp 1361331. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. 25/04/2013**

No entanto, entende esta julgadora que a cobrança de cotas condominiais por associações de moradores, em razão da prestação de serviços gerais, fere o direito à livre associação, insculpido no artigo 5º, XX da Constituição da República.

Isto porque, o direito fundamental à livre associação caracteriza-se como um direito de caráter negativo que veda seja qualquer pessoa compelida a se associar ou a se manter associada contra a sua vontade.

Em que pese à constatação de que alguns serviços são prestados por estas associações, não se pode compelir aquele que se recusa a participar ao pagamento de cotas.

É fato que o problema vem se tornando freqüente, ante os inúmeros condomínios de fato que surgem a cada dia.

Ocorre que a questão deve ser verificada casuisticamente, eis que a cobrança só seria devida, com base no enriquecimento ilícito, caso comprovada a “efetiva” utilização dos serviços, assim como sua “efetiva” prestação, uma vez que não se pode obrigar ninguém a se associar ou a se manter associado contra sua vontade.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

Não bastasse o acima exposto, a questão está afeta ao Supremo Tribunal Federal, que reconheceu a repercussão geral do tema através do agravo de instrumento 745.831 – SP, ainda não julgado.

Isto posto, **voto vencida** no sentido de julgar improcedente o pedido.

Rio de Janeiro, 25 de abril de 2012.

**FLÁVIA ROMANO DE REZENDE**  
Desembargador