

**Tribunal de Justiça**

**10ª Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0026412-69.2010.8.19.0209**

**Apelante: OTAVIO AUGUSTO PEREZ FELGUEIRAS (réu)**

**Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA RUA MINISTRO LAFAYETTE (autor)**

**Ação de Cobrança**

**Relator Desembargador PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS**

**Apelação Cível. Ação de cobrança. Condomínio de fato ou atípico. Associação de moradores. Cobrança de valores a título de cotas comuns de contribuição social de quem não se associou. Impossibilidade. Superação do entendimento consolidado no verbete sumular de n.º 79 desta Corte Estadual. Ausência de inscrição da respectiva Convenção no Registro de Imóveis competente. Inexistência de comprovação de qualquer vínculo formal entre as partes, eis que não há prova robusta da adesão dos proprietários do imóvel à associação de moradores, bem como da utilização pela parte ré dos serviços por ela prestados. Orientação do STF no sentido de ser inexigível a cobrança de taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória pelas associações de moradores ao particular não associado. Entendimento corroborado pelo STJ, em sede de recurso representativo de controvérsia (REsp 1439163/SP). Princípio da liberdade e direito à livre associação. Teor do art. art. 5º, II e XX, Constituição Federal. Ilegitimidade da cobrança. Reforma da sentença para julgar improcedente o pedido autoral. Precedentes jurisprudenciais do STF, STJ e desta Corte. PROVIMENTO DO RECURSO, na forma do art. 932, IV, b), do CPC/2015.**

## **DECISÃO DO RELATOR**

1. Apelação Cível interposta contra a sentença de procedência de fls. 166/168, prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Capital/RJ, nos autos da ação de cobrança proposta por **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA RUA MINISTRO LAFAYETTE** em face de **OTAVIO AUGUSTO PEREZ FELGUEIRAS**.

2. O juízo *a quo* julgou procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento do valor de R\$ 9.595,04, acrescidos de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês de forma simples a contar da citação, e correção monetária a partir da sentença. Por fim, condenou a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

3. Embargos de declaração opostos pela parte autora às fls. 169/170, rejeitados pela decisão de fls. 172.

4. Inconformado, apela o réu - **OTAVIO AUGUSTO PEREZ FELGUEIRAS**, às fls. 174/180, alegando, em síntese, que jamais houve adesão de forma livre e inconteste à associação

Autora; que os pagamentos aleatórios de algumas parcelas se deram somente a fim de evitar as formas de coerção utilizadas pela Autora, sobretudo o ajuizamento de ação judicial, não havendo que se falar, portanto, em concordância com a cobrança.

5. Aduz que a autora não apresentou qualquer documento demonstrando a intenção da parte ré em se associar, bem como dos serviços prestados pela associação, sendo certo que o STF já firmou entendimento no sentido de ser necessária a vontade livre e espontânea para se associar; e que não houve participação da parte requerida na constituição da associação de moradores, tampouco em qualquer assembléia. Desta forma, pugna pela improcedência do pedido, e, subsidiariamente, pela aplicação da prescrição trienal à hipótese.

6. Sem contrarrazões.

7. Os autos vieram conclusos em 17/04/2017, sendo devolvidos hoje, com a presente decisão.

**É o relatório. Passo a decidir.**

1. Controvérsia envolvendo cobrança de cotas condominiais relativas a condomínio de fato ou atípico.

2. Inicialmente, cumpre registrar que o entendimento anterior desta Relatoria era no sentido de ser cabível a cobrança de cotas em razão da constituição de condomínio de fato ou atípico, ainda que não associado, em respeito à vedação ao enriquecimento sem causa, conforme orientação do verbete sumular de nº. 79 deste Tribunal de Justiça, *in 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.”***

3. Desta forma, os valores cobrados a título de cota condominial seriam legítimos, se devidamente comprovada a efetiva prestação dos serviços pelo condomínio, bem como a sua utilização pelo condômino.

4. Todavia, tal entendimento restou superado, eis que a orientação atual da Corte Suprema é no sentido de ser

inexigível a cobrança de taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória pelas associações de moradores ao particular não associado. A respeito, confira-se a ementa do **RE 432106**, julgado em 20/09/2011, de relatoria do Ministro Marco Aurélio:

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, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, Primeira Turma, julgado em 20/09/2011, DJe-210 DIVULG 03-11-2011 PUBLIC 04-11-2011 EMENT VOL-02619-01 PP-00177)

5. Do mesmo modo, o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso representativo de controvérsia, corroborou o entendimento no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. A propósito:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por

associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)"

6. Tal entendimento é fundamentado nos princípios da liberdade e da livre associação, consagrados no art. 5º da Constituição Federal, em seus incisos II e XX, *in verbis*:

***“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:***

...

***II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;***

...

***XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;”***

7. Portanto, conclui-se que as associações de moradores não tem o direito de impor a adesão do particular ao grupo, tampouco de exigir o pagamento de qualquer

mensalidade ou contribuição à título de manutenção da área comum.

8. Analisando o caso concreto, verifica-se que o réu, **OTAVIO AUGUSTO PEREZ FELGUEIRAS**, é único herdeiro do imóvel adquirido pelos seus pais em 1973, localizado em área sobre a qual foi instituída a **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA RUA MINISTRO LAFAYETTE**, três anos depois, em 19/09/1976 (fls. 08/14 (doc. 08)).

9. Da leitura dos autos, observa-se que a associação autora não foi legalmente constituída, nos moldes do art. 9º, § 1º da Lei 4.591/64, eis que não restou efetivamente demonstrada a inscrição da respectiva Convenção no Registro de Imóveis competente, bem como inexistente comprovação de qualquer vínculo formal entre as partes, visto que não há prova robusta da adesão espontânea dos proprietários do bem à associação de moradores, bem como da utilização pela parte ré dos serviços por ela prestados.

10. Cumpre ressaltar que, não obstante a parte demandada tenha efetuado o pagamento de algumas contribuições, o mero pagamento de uma ou mais parcelas não constitui declaração de vontade tácita para a

associação, uma vez que, por uma questão de lógica, a conduta inversa, ou seja, o não pagamento da mesma contribuição, configuraria a manifestação de vontade tácita no sentido de não permanecer na mesma associação.

11. Portanto, é forçoso concluir pela ilegitimidade da cobrança das cotas condominiais ora pleiteadas, impondo-se a improcedência do pedido autoral.

12. Corroborando todo o exposto, confirmam-se alguns arestos desta E.Corte:

"0054057-14.2015.8.19.0203 – APELAÇÃO - Julgamento: 06/04/2017 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. Ação de procedimento comum sumário, com pedido de cobrança de despesas comuns mensais. Sentença de improcedência. Autor que se qualifica como condomínio, mas ostenta natureza jurídica de associação civil. Inexistência de instituição legal do condomínio, nos termos do artigo 9º, § 1º, da Lei nº 4.591/1964. Contribuições mensais criadas por associações de moradores que não se confundem com cotas condominiais e não podem ser impostas àquele que não aderiu expressamente ao ato que instituiu os encargos (REsp 1.439.163/SP, Relator Min. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção). Ausência de provas quanto à efetiva adesão da falecida mãe da autora à associação de moradores. Necessário resguardo ao princípio constitucional da liberdade de associação. Artigo 5º, inciso XX, da CRFB. Precedentes desta Corte Estadual. Sentença mantida. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO."

"0035073-95.2014.8.19.0209 – APELAÇÃO - Julgamento: 21/03/2017 - NONA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE

ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO, SÚMULA Nº 79 DO TJERJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTES DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ARTIGO 5º, INCISO XX, DA CRFB/88. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO."

"0015356-63.2015.8.19.0209 – APELAÇÃO - julgamento: 21/02/2017 - NONA CÂMARA CÍVEL - DIREITO CIVIL. Ação de cobrança de despesas condominiais. Controvérsia sobre a legalidade da cobrança de cotas condominiais realizada por associação de moradores. Cumpre denotar que a autora possui natureza jurídica de associação privada, sem fins lucrativos, e não se confunde com os condomínios em edificações e incorporações imobiliárias regidos pela Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Como é de curial sabença, a associação caracteriza-se pela voluntariedade em associar-se, não podendo qualquer pessoa ser obrigada a pertencer a determinado grupo, nos termos dos incisos II e XX do artigo 5.º da Constituição Federal. Precedentes jurisprudenciais do STF e STJ. No caso em tela, não restou comprovado o vínculo associativo existente entre as partes e, por consequência, a anuência dos réus com o pagamento da contribuição cobrada, razão a qual a pretensão de cobrança formulada com o ingresso da petição inaugural não merece êxito. Recurso provido, para, reformando a sentença, rejeitar o pedido inicial, fulcro no artigo 487, I do CPC/2015, condenando a associação autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

"0015062-87.2010.8.19.0208 – APELAÇÃO - Julgamento: 25/10/2016 - OITAVA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÕES MENSAS. INADIMPLÊNCIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REFORMA. 1. Ação de cobrança de contribuições mensais promovida por associação de moradores. 2. Ausência de comprovação no processo de que o proprietário do imóvel tenha aderido à associação. 3. A jurisprudência contemporânea já convergia no sentido de ser inviável a cobrança compulsória de taxas condominiais de manutenção ou de qualquer outra espécie a proprietários de imóveis que não sejam associados nem tenham aderido ao ato

que fixou o encargo, tendo o STJ, em maio de 2015, em julgamento de recurso representativo de controvérsia firmado a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp. 1439163). 4. Não há como deixar de reconhecer que a participação compulsória em associação fere a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 5º, incisos II e XX. 5. De fato, ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado, ainda que a associação de moradores objetive a prestação de serviços em benefício dos associados. 6. Noutro passo, de certo que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. 7. Declaração prestada pela segunda ré em audiência que não configura contradição com as alegações de que não se associou, mas sim indicam a intenção da moradora de agora associar-se e assim, passar a efetuar os pagamentos regulares; ou seja, apontam para o fato de que até então essa livre associação/anuência não existia. 8. O STJ, no julgamento do REsp. 1.020.186-SP, entendeu que moradora não associada, mas que pagou voluntariamente até determinado ano, não estava obrigada ao pagamento, forte no postulado de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. 9. À semelhança do julgado citado, o fato de os réus terem efetuado o pagamento das cotas por 18 anos, após o que cessaram, não importa reconhecer a associação dos mesmos, mormente quando não há qualquer documento nos autos que assim indique; logo, que estariam obrigados ao pagamento das contribuições. 10. Pretensão autoral que não pode ser acolhida. Reforma da sentença. 11. Litigância de má-fé não configurada. 12. Ônus sucumbenciais invertidos. 13. Provimento do recurso."

"0008201-36.2006.8.19.0011 – APELAÇÃO - Julgamento: 20/04/2016 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES ORIENTADA NO SENTIDO DE QUE O CONDOMÍNIO INFORMAL SOMENTE PODE EXIGIR O PAGAMENTO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS AOS SEUS ASSOCIADOS. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE O

APELADO ADERIU À ASSOCIAÇÃO. TESE RECURSAL CONTRÁRIA A ACÓRDÃO DO STJ, PARADIGMA DA TESE Nº 882, PROLATADO EM REGIME DE RECURSO REPETITIVO. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, NA FORMA DO ART. 932, IV, B, DO CPC."

13. Por tais fundamentos, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, na forma do art. 932, IV, b), do CPC/2015, para julgar improcedente o pedido autoral, condenando a parte autora nas custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2017.

Desembargador **PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS**  
Relator