

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
QUARTA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível no processo n<sup>o</sup> 0021990-19.2012.8.19.0003  
Apelante: MONICA RECHTER  
Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR  
Relator: DES. Antônio Iloízio Barros Bastos

**APELAÇÃO CÍVEL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS COMUNS. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. PROVIMENTO DO RECURSO.**

**1- 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.**

**2- Inexistência de prova de que a apelante tenha se associado ou anuído com a contratação dos serviços.**

**3- Direito à livre associação, constitucionalmente garantido no art. 5º, inciso XX.**

**4- Ademais, ocorreu indevida privatização do espaço público, com cobrança de serviços realizados pelo Estado.**

**5- Eventual fruição por quem não é associado há de ser vista como liberalidade da associação, e não como enriquecimento ilícito.**

**6- Precedentes desta Corte e do S.T.J.**

**7- Recurso provido para julgar improcedente o pedido.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível no Processo n<sup>o</sup> 0021990-19.2012.8.19.0003, onde é apelante MONICA RECHTER e apelada ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR,

**ACORDAM** os integrantes desta Quarta Câmara Cível, em sessão realizada nesta data e por maioria de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
QUARTA CÂMARA CÍVEL**

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR ajuizou ação de cobrança em face de MONICA RECHTER, em razão de inadimplência das mensalidades associativas desde janeiro de 2011. Esclarece que o imóvel da Ré está em área de atuação da associação.

O feito, sob o rito sumário, culminou com a respeitável sentença de fls. 85, peça nº 094 que julgou procedente o pedido.

Irresignada, apelou a ré às fls. 99/110, peça nº 109, sustentando que optou por não se associar enquanto não finalizada a obra realizada em seu terreno, pois somente se residisse no local usufruiria dos serviços prestados, ressaltando a preceito constitucionalmente previsto de liberdade de associação. Ressalta que a sentença é *ultra petita*, pois não há pedido de condenação pelas prestações vincendas. Aduz que a associação impediu realização de ligação de água à nascente, não possuindo a prestação de tal serviço. Afirma não ser caso de aplicação da Sumula 79 deste Tribunal.

Contrarrazões às fls. 114/116, peça nº 124.

É O RELATÓRIO. Passo ao **VOTO**:

Em que pese ter sido lavrada por Magistrado que enobrece esta Corte por seus julgados, entendo que a sentença merece reforma para se adequar ao hodierno entendimento das Cortes Superiores, responsáveis pela uniformização dos julgados.

O entendimento desta Corte, sedimentado no enunciado n.º 79, que assim discorria "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", pelos Tribunais Superiores foi superado.

Isso porque deve ser considerado que a recorrente tem o direito constitucional de não participar de associação contra sua vontade, e de que não se

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

obrigou ao pagamento da contribuição. No caso em apreço, a apelante não anuiu expressamente com o custeio de tais despesas, eis que não foi produzida qualquer prova nesse sentido.

E, ainda que possa suprir limitações do Poder Público, simbolizando proteção, vigilância e autoridade, não lhe afigura lícito compelir os réus, não-associados, ao rateio de despesas, face o direito à liberdade de associação que possuem.

Eventual fruição por quem não é associado há de ser vista como parte de uma liberalidade da associação, e não como enriquecimento ilícito do não-associado, o qual não solicitou a prestação de qualquer serviço.

Registre-se, outrossim, que a prestação dos serviços de segurança, limpeza, conservação e outros de interesse social comum constituem incumbência do Poder Público e são remunerados por meio de taxas e impostos.

Nesse sentido os arestos perante esta Corte:

**0011155-38.2009.8.19.0209 - APELACAO 1ª Ementa DES.  
ADOLPHO ANDRADE MELLO - Julgamento: 19/08/2013 -  
NONA CAMARA CIVEL  
DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.  
COBRANÇA DE COTAS DE CONTRIBUIÇÃO. TAXA DE  
MANUTENÇÃO QUE NÃO PODE SER IMPOSTA À  
PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE A ELA NÃO TENHA  
ADERIDO.**

**0017952-14.2010.8.19.0203 - APELACAO 1ª Ementa DES.  
EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 16/08/2013 -  
DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL  
AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS ;  
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES - COTAS  
RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA  
SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM.  
PRETENSÃO DIRECIONADA A MORADOR NÃO  
ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. LIBERDADE DE  
ASSOCIAÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, XX DA CF/88 -**

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

**IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR A UM MORADOR QUE SE ASSOCIE. A Constituição é expressa ao afirmar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Em que pese o entendimento sumulado por este Tribunal no verbete nº 79, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a cobrança só cabe se o proprietário tiver se associado (RE 432106/RJ). Negado seguimento ao recurso.**

**0014126-19.2006.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. CUSTODIO TOSTES - Julgamento: 27/08/2013 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL**

**AGRAVO INOMINADO. RATIFICAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. "DIREITOS CIVIL E CONSTITUCIONAL. COBRANÇA DE COTAS AUTÔNOMAS A UNIDADES RESIDENCIAIS PERTENCENTES A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. APELANTE QUE POSSUI UM TERRENO LOCALIZADO DENTRO DAS DEPENDÊNCIAS DA ASSOCIAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE NÃO ESPECIFICA QUE O IMÓVEL PERTENCIA ÀS TERRAS GERIDAS PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DO APELANTE EM ASSOCIAR-SE. ENTENDIMENTO DO STF E DO STJ NO SENTIDO DE QUE NÃO CABE A COBRANÇA DAS MENSALIDADES DAQUELE QUE NÃO É ASSOCIADO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 5º, XX, DA CRFB/88." DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

Nesse mesmo sentido se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

**RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARTIGOS 39, II E 46, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E 8º, DA LEI N.º 4.591/64 - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - APLICAÇÃO DA SÚMULA 211/STJ - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO URBANO DIVISÃO DAS DESPESAS RELACIONADAS A SERVIÇOS PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO - IMPOSSIBILIDADE -**

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUARTA CÂMARA CÍVEL**

**PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.**

**I - Não há omissão no aresto a quo, tendo sido analisadas as matérias relevantes para solução da controvérsia.**

**II - As questões relativas aos artigos 39, II e 46, do Código de Defesa do Consumidor e 8º, da Lei 4.59164, não foram objeto de exame pelo acórdão recorrido, estando ausente, dessa forma, o prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.**

**III - Tratando-se de área aberta, em loteamento urbano, servida de vias públicas e que com acesso irrestrito à população, a responsabilidade pela execução de serviços públicos, tais como de segurança e limpeza é, originariamente, obrigação do Poder Público.**

**IV - Não é lícito exigir, dos proprietários que não são membros da associação de moradores, o rateio das despesas correspondentes aos serviços prestados pela associação. Precedentes.**

**V - Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.**

**(REsp 1259447/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2011, DJe 29/08/2011).**

Voto, pelo exposto, no sentido de dar provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido. Por consequência, condeno a associação autora em custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor dado à causa.

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2013.

**Antônio Iloízio Barros Bastos**  
**DESEMBARGADOR**  
Relator