

Primeira Câmara Cível

Apelação Cível

Processo nº 0015686-65.2012.8.19.0209

Apelante: ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO BOSQUE DO RIO BONITO

Apelado: CATIA SIQUEIRA RAIMUNDO GOMES

Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

CIVIL. PROCESSUAL 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. 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. Decisão correta, na forma e no conteúdo, que integralmente se mantém.

RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de ação de cobrança proposta pela ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO BOSQUE RIO BONITO em face de CATIA SIQUEIRA RAIMUNDO GOMES.

Alega a autora, em resumo, que a ré, embora usufrua de todos os serviços custeados pela associação, se encontra inadimplente com as cotas de junho/2011 a dezembro/2011, e janeiro a abril de 2012, totalizando, quando do ajuizamento da ação, um débito de R\$ 3.004,77.

A sentença de fls. 57/59 julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas judiciais. Deixou a douta Julgadora de condenar a autora, todavia, ao pagamento de honorários advocatícios, por não ter a ré, revel, constituído advogado. Entendeu a ilustre Juíza sentenciante que prevalecia, no âmbito do Tribunal, o repúdio ao enriquecimento sem causa, porém, depois de inúmeros debates no órgão de controle infraconstitucional, através de embargos de divergência, houve por bem o Superior Tribunal de Justiça afastar a possibilidade de tal cobrança.

Apelação Cível nº 0015686-65.2012.8.19.0209

Na sua apelação, arrazoada às fls. 63/106 renova a autora os argumentos expendidos na inicial, pleiteando a reforma da sentença.

É o relatório.

Não obstante a crítica materializada nas razões de recurso pela Associação apelante, vê-se que, ao revés do que é afirmado, a decisão monocrática deu correta solução à lide, não merecendo, portanto, qualquer reparo.

Cinge-se a controvérsia na possibilidade, ou não, de cobrança de cota mensal de participação de moradores que não anuíram com a constituição do condomínio de fato ou de associação de moradores.

Na verdade, e como destacado pela ilustre magistrada, “prevalecia, no âmbito do Tribunal, o repúdio ao enriquecimento sem causa, porém, depois de inúmeros debates no órgão de controle infraconstitucional, através de embargos de divergência, houve por bem o Superior Tribunal de Justiça afastar a possibilidade de tal cobrança” (fls. 58).

Nessa ótica, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado, nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo.

E, no caso em exame, não logrou a autora comprovar que a parte ré aderiu ao ato instituidor do encargo, sendo certo que a Constitucional Federal assegura ao proprietário de imóvel o direito de não participar de associação contra a sua vontade (art. 5º, inciso XX), não legitimando, assim, qualquer forma de imposição ou simples aderência.

Confira-se, aliás, a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça *litteris*:

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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 Eg. Segunda Seção 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. Recurso especial provido.(REsp 1071772/RJ, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS , QUARTA TURMA, J. 07/10/2008, DJe 17/11/2008)”.
17/11/2008)”.
17/11/2008)”.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DOCUMENTO NOVO. JUNTADA E ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. ALIENAÇÃO. SENTENÇA. EFEITOS. LIMITES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO PARA MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO REGULARMENTE CONSTITUÍDO. OBRIGAÇÃO AUTÔNOMA, QUE NÃO ACOMPANHA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. IMPOSIÇÃO A NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. - Os arts. 397 do CPC e 141, II, do RISTJ não autorizam pedido de análise de novas provas, juntadas apenas com o recurso especial e mesmo posteriormente a este. Tal providência não encontra abrigo dentro das peculiaridades dos recursos de índole extraordinária, porque mesmo as provas e contratos já examinados pelas outras instâncias não podem ser valorados pelo STJ. - O art. 42, § 3º, do CPC visa a resguardar os direitos daqueles envolvidos em alienação de bem ou direito litigioso. Todavia, essa proteção encontra limites na efetiva sujeição do negócio jurídico ao resultado da ação em trâmite. - O dever de pagar ou não contribuições a associação que administra e mantém determinado loteamento, sem a efetiva constituição de condomínio nos termos da Lei nº 4.591/64, constitui obrigação autônoma, que não acompanha a transferência da propriedade sobre terreno participante de tal loteamento, tornando inaplicável o art. 42, § 3º, do CPC. - “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 444.931/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 01.02.2006). - Na hipótese, tendo sido reconhecida a adesão do réu à associação autora, há o dever de pagar as contribuições. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp 636.358/SP, Rel. Ministra NACY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, J. 25/03/2008, DJe 11/04/2008)

No mesmo sentido, é também a jurisprudência deste e. Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. Apelação Cível. Associação de Moradores. Cobrança de valores a título de cota condominial de quem não se associou. Impossibilidade. Superação do entendimento consolidado no verbete sumular de n.º 79 desta Corte Estadual. Posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, e recentemente do STF, no sentido de

Apelação Cível nº 0015686-65.2012.8.19.0209

que associação de moradores não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Direito de livre associação. Revisão e atualização da jurisprudência do TJ/RJ. Reforma da sentença. Decisão monocrática mantida. Insurge-se o agravante para que a matéria seja apreciada pelo Órgão Colegiado. Decisão monocrática mantida. RECURSO IMPROVIDO. 0026489-28.2012.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. PEDRO SARAIVA ANDRADE LEMOS - Julgamento: 06/11/2013 - DECIMA CAMARA CIVEL.

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO. SÚMULA N.º 79 DO TJRJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTE DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ART. 5.º, XX. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 0004897-92.2007.8.19.0011 - APELACAO 2ª Ementa DES. CARLOS AZEREDO DE ARAUJO - Julgamento: 01/10/2013 - OITAVA CAMARA CIVEL .

“Direito Civil. Demanda de cobrança. Associação de Moradores. Condomínio de fato. Sentença que julgou procedente o pedido. Jurisprudência 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. Ainda que se considerasse que o demandado devesse colaborar com o custeio dos serviços oferecidos pelo autor, na esteira do disposto no enunciado nº 79 desta Corte, seria necessária a comprovação da utilização destes, o que não ocorreu na hipótese em tela. Sentença que se reforma, para julgar improcedente o pedido, invertendo-se a condenação ao pagamento das despesas processuais. Recurso provido.” (Apelação Cível nº 2009.001.02908 - DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 11/02/2009 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA COM BASE EM RECENTES JULGADOS DO STJ. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DOS NÃO ASSOCIADOS. SERVIÇOS ESSENCIAIS PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO. CONTRIBUIÇÃO OBRIGATÓRIA AFASTADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.” (Apelação Cível

Apelação Cível nº 0015686-65.2012.8.19.0209

nº 2009.001.03285 - DES. ANTONIO CARLOS ESTEVES TORRES -
Julgamento: 10/03/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL)

À vista do exposto, autorizado pelos artigos 557 *caput* do CPC e 31, inciso VIII, do Regimento Interno do Tribunal, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2013.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator