

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



**APELANTE:** ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DOS LOTES Nº 01 A 26 DO  
PA 44273

**APELADO:** OSIRIS GARCIA ROSA DE MATOS

**RELATORA:** DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, TENDO EM VISTA INADIMPLÊNCIA DO RÉU COM AS COTAS DA ASSOCIAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES NÃO SE CONFUNDE COM O CONDOMÍNIO DISCIPLINADO PELA LEI 4.591/64, DESCABENDO IMPOR MENSALIDADE A MORADOR OU A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL QUE A ELA NÃO TENHA ADERIDO. PARTE AUTORA QUE NÃO COMPROVOU QUE O RÉU É ASSOCIADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO SEU ESTATUTO. SENTENÇA MANTIDA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO STF, STJ E DESTE TRIBUNAL. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

Inicialmente reconsidero o Relatório de fls. 196/197 e passo a proferir decisão monocrática.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DOS LOTES Nº 01 A 26 DO PA 44273 em face de OSIRIS GARCIA ROSA DE MATOS, objetivando a condenação do réu no pagamento de R\$ 15.822,35 (quinze mil oitocentos e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos), referentes às pendências condominiais vencidas conforme planilha acostada a inicial, a serem devidamente atualizadas posteriormente a sentença, bem como as que vencerem no curso do processo.

Aduz a autora, ora apelante, que o réu é proprietário de um dos lotes que integram a associação autora e que desde novembro de 2007, não paga suas cotas. Alega a existência de flagrante enriquecimento sem causa por parte do réu, que teve o seu imóvel valorizado pelas obras realizadas em prol dos Associados, tudo conforme assembléias realizadas, e, ainda, se beneficia de todos os serviços e comodidades que foram fruto do esforço comum de todos os Associados (moradores).



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



Foi proferida sentença em fls. 154/156, que JULGOU IMPROCEDENTE o pedido, na forma do artigo 269, I, do CPC e condenou a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixado em R\$ 1.000,00, na forma do art. 20, §4º, do CPC.

A parte autora interpôs recurso de apelação em fls. 158/171, onde afirma, em síntese, que o imóvel pertencente ao réu é confinante com os lotes pertencentes à Associação; que o imóvel tem frente voltada para a propriedade da associação e, portanto, que o réu se beneficia dos serviços prestados, como portão com guarita e portaria, segurança, limpeza interna e área de lazer; que quando o réu adquiriu o bem a Associação já existia, ou seja, o réu já tinha conhecimento da existência de condomínio de fato; que o quando comprou o imóvel o muro já existia com o consentimento do antigo proprietário; que as construções realizadas no lote do apelado ficaram com acesso para dentro da Associação, beneficiando-se o réu de tudo o que foi realizado com o esforço dos demais moradores; que resta claro o flagrante enriquecimento sem causa por parte do apelado, que teve seu imóvel consideravelmente valorizado e se beneficia, ainda que indiretamente, de todos os serviços e comodidades, fruto do esforço comum de todos os moradores, sem nada ter contribuído para tal; que as fotos trazidas nos autos comprovam de forma cabal que o réu valia-se dos serviços da Associação.

Sem contrarrazões conforme certidão de fls. 174.

**E o Relatório. Decido.**

No mérito, cinge-se a controvérsia na possibilidade de cobrança de cotas relativas a rateio das despesas comuns a proprietário de imóvel localizado nos limites territoriais administrados por associação de moradores ou condomínio de fato.

A questão vem sendo amplamente debatida neste Tribunal e nas Cortes Superiores, o que autoriza a aplicação do artigo 557, do Código de Processo Civil.

*In casu*, se trata de associação de moradores de logradouro público, ou seja, de imóveis individualizados e localizados em vias públicas, cuja obrigação quanto às taxas e impostos, incidentes sobre o seu imóvel, são instituídos pelo Poder Público, e, cuja participação de rateio de contribuição para associação de moradores depende de expressa adesão ao Estatuto, não decorrendo, portanto, esta obrigação da lei e sim da vontade das partes.



Completamente diferente dos condomínios imobiliários regulados pela Lei dos Condomínios nº 4.591/64<sup>1</sup>, que existem por força da necessária convivência entre os proprietários de frações de área privada, formado através de uma convenção, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, cujo pagamento de quota condominial é estabelecido por uma assembleia pela maioria ou pelo quórum da referida lei (**Art. 9º, §§ 2º e 3º, letra d**).

**AS ASSOCIAÇÕES SÃO REGULADAS PELOS ARTIGOS 53 A 61 DO NOVO CÓDIGO CIVIL.** **Art. 53:** Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos. **Parágrafo único.** Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.

Assim, quem adere a uma associação fica obrigado aos termos do contrato que assina, bem como aos termos do estatuto, mesmo que não os aprove. Porém, é possível sair da associação com o simples envio de uma carta protocolada a seu presidente. Assim, aqueles que não participarem dessas associações de moradores não estão obrigados a qualquer tipo de pagamento ou subordinação.

<sup>1</sup> **Lei nº 4.591/64. Art. 1º:** As edificações, ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. **§ 2º** A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. **Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. **Art. 9º** Os proprietários (...), elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, (...). **§1º** Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, (...). **§ 2º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, (...), a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio. **§3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: (...) d) **encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.** Aos condomínios também se aplicam as leis descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.

a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. **§ 2º** A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. **Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. **Art. 9º** Os proprietários (...), elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, (...). **§1º** Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, (...). **§ 2º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, (...), a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio. **§3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: (...) d) **encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.** Aos condomínios também se aplicam as leis descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



Já em relação ao **condomínio**, por sua vez, quem adquire um imóvel fica obrigado aos termos da Lei e à convenção, ainda que não tenha concordado com ela.

Mas, enquanto na associação se desobriga dela quem simplesmente se retira, no condomínio somente se desobriga quem vende seu imóvel. As Leis condominiais estão descritas no Novo Código a partir do artigo 1.331.

Extrai-se dos Estatutos da autora, mais precisamente em fls. 32, no artigo 4º, diz que *“poderão ser membros naturais da ASSOCIAÇÃO todos os adquirentes, a qualquer título, dos lotes de no 1 a 26 do PAL 44,273, se assim o requererem”*.

A parte autora não comprovou que o réu fez requerimento para associar-se, nos termos do Estatuto da própria autora.

O artigo 5º da Constituição Federal/88, inciso XX traz como liberdade fundamental o direito à livre associação, ao dispor que: *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”*.

O Exmo. Senhor MINISTRO MARCO AURELIO do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no julgamento do Recurso Extraordinário 432.106 RJ, em caso análogo ao presente, afirmou que: *“NINGUÉM ESTÁ COMPELIDO A FAZER OU DEIXAR DE FAZER ALGUMA COISA SENÃO EM VIRTUDE DE LEI OU DA MANIFESTAÇÃO DA VONTADE”*.

Seguindo o mesmo entendimento do Relator, O EXMO. MINISTRO LUIZ FUX, em seu voto, afirmou que: *“(...) A OBRIGAÇÃO SURGE DA VONTADE DAS PARTES OU SURGE DA LEI, OU, NA PIOR DAS HIPÓTESES, OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE ATO ILÍCITO. EU NÃO CONHEÇO OUTRA FONTE DAS OBRIGAÇÕES, DESDE O DIREITO ROMANO.”*

Segue o aresto, do RE<sup>2</sup> acima citado, em julgamento UNÂNIME, de 20/09/2011:

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei 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**

<sup>2</sup> Recurso Extraordinário 432.106 RJ



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



**aderido.** Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação da vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal.

Ressalte-se que o Supremo Tribunal Federal no Agravo de Instrumento 745.831 São Paulo, tendo como Relator o Exmo. Ministro DIAS TOFFOLI, reconheceu a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada no Recurso Extraordinário 432.106 RJ acima destacado, conforme ementa abaixo:

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE LOTEAMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. MATÉRIA PASSÍVEL DE REPETIÇÃO EM INÚMEROS PROCESSOS, A REPERCUTIR NA ESFERA DE INTERESSE DE MILHARES DE PESSOAS. PRESENÇA DE REPERCUSSÃO GERAL.

Seguindo o entendimento do Supremo Tribunal Federal, a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no EREsp n.º 444.931/SP, Relator o Exmo. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006, firmou entendimento no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo, *verbis*:

**Ementa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. - **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.****

(EREsp 444931 / SP EMBARGOS DE DIVERGENCIA NO RECURSO ESPECIAL 2005/0084165-3 Relatora Ministro FERNANDO GONÇALVES (1107) Relator p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096) Órgão Julgador S2 – SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 26/10/2005 Data da Publicação/Fonte DJ 01/02/2006 p. 427 RDDP vol. 37 p. 140 RDR vol. 38 p. 190 REVFOR vol. 392 p. 341)

No mesmo sentido, o julgado da Terceira Turma, Relatora Exma. Ministra NANCY ANDRIGHI, no AgRg no Ag 1179073 / RJ:



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



Ementa: Civil. Agravo no agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Não associado. Impossibilidade. - **As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que fixou o encargo.** Agravo no agravo de instrumento não provido.

(AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2009/0068751-5 Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) - Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 15/12/2009 Data da Publicação/Fonte DJe 02/02/2010 LEXSTJ vol. 246 p. 46)

Contudo, a Associação autora não colacionou aos autos qualquer prova de que tenha o réu aderido expressamente aos termos do Estatuto da associação, concordando assim expressamente em contribuir com o rateio das despesas cobradas nesta ação, tampouco traz aos autos qualquer recibo capaz de demonstrar que em algum momento o réu contribuiu para o rateio das despesas.

Logo, por se tratar a autora de associação civil, a envolver participação voluntária de associados, não pode obrigar o réu, ora apelado, a associar-se ou impor-lhe contribuições compulsórias, a fim de satisfazer pagamentos referentes aos serviços que a autora alega prestar, eis que o réu não é associado e tampouco aderiu ao ato que fixou o encargo, isto porque, conforme assentado pelo SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, no voto do Exmo. Ministro LUIZ FUX<sup>3</sup>: “A OBRIGAÇÃO SURGE DA VONTADE DAS PARTES OU SURGE DA LEI, OU, NA PIOR DAS HIPÓTESES, OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE ATO ILÍCITO”.

Desta forma inaplicável ao caso a Sumula 79 desse Egrégio Tribunal de Justiça, que diz: “*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*”.

Isto porque, a referida sumula está em total dissonância com os entendimentos firmados, acima destacados, pela Segunda Seção no EREsp n.º 444.931/SP, pela Terceira Turma, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, no AgRg no Ag 1179073 / RJ, ambos do Superior Tribunal de Justiça, BEM COMO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, CONFORME JULGAMENTO UNÂNIME DO RECURSO

<sup>3</sup> RE 432.106 RJ, já citado.



EXTRAORDINÁRIO 432.106 RJ, NO QUAL O EXMO. MINISTRO MARCO AURELIO, RELATOR DO VOTO CONDUTOR, ASSEVEROU QUE POR NÃO SE CONFUNDIR A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O CONDOMÍNIO DISCIPLINADO PELA LEI 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, EM AFRONTA A DIREITO CONSTITUCIONAL FUNDAMENTAL DA LIVRE ASSOCIAÇÃO, DISPOSTO NO ARTIGO 5º, INCISO XX DA CF. Verbis: “... É indubitoso, (...), não se tratar, na espécie, de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/64. Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou a previsão em lei. Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se...”

Neste sentido, os julgados do nosso Tribunal:

0012972-06.2010.8.19.0209 – APELACAO. DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 17/04/2013 - SEXTA CAMARA CIVEL . APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS. DEVE SER MANTIDA A SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PLEITO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES AUTORA. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, XX DA CRFB/88. DEVER DO ESTADO DE PRESTAR OS SERVIÇOS DE SEGURANÇA, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS. IMPOSSIBILIDADE DE SE IMPOR A UM MORADOR QUE SE ASSOCIE. RECENTE JULGADO DO STF SOBRE O TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Importante salientar haver plena liberdade de associação, no país, para os mais diversos fins lícitos, sendo, outrossim, vedada a imposição compulsória de tal ato a terceiros. 2. Ainda que a cobrança seja efetivada com fundamento no princípio que veda o enriquecimento sem causa, sua compulsoriedade revela-se forma de coação ilegítima, exercida pela associação de moradores que avoca para si o ônus de suprir ou complementar os serviços públicos, os quais já são remunerados através do

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209**  
**SEXTA CÂMARA CÍVEL**



pagamento de impostos, taxas e tarifas; de modo que a cobrança pretendida demonstra-se como forma de bitributação. 3. É absolutamente legítimo que grupos se reúnam, por liberalidade, com a intenção de se empenharem para exigir que os entes públicos cumpram seus deveres, sendo, entretanto, absolutamente ilegal e ilegítimo que terceiros não interessados em participar de determinado mutirão associativo sejam impelidos a tal ato, principalmente se a eles for imposta contribuição compulsória. 4. Vale destacar a decisão recente da primeira turma no STF, que deu provimento ao RE 432106/RJ, para concluir pela inaplicabilidade da súmula 79 deste TJ/RJ. 5. Recurso desprovido.

0023047-25.2010.8.19.0203. 1ª Ementa - APELACAO DES. WAGNER CINELLI - Julgamento: 29/02/2012 - SEXTA CAMARA CIVEL. Apelação cível. Ação de cobrança. Associação de moradores que pretende o recebimento de cotas mensais da ré que não é associada. Impossibilidade. Liberdade de associação que encontra amparo constitucional. Jurisprudência do TJ/RJ, do STJ e do STF. Acerto da sentença. Recurso desprovido.

0017329-46.2007.8.19.0205 (2009.001.50799) - APELACAO - 2ª Ementa DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 10/08/2010 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO CONDOMINIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. PERÍCIA TÉCNICA. IMÓVEL COM ACESSO ÚNICO PELA VIA PÚBLICA. NÃO UTILIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE SEGURANÇA, LIMPEZA E LAZER OFERTADOS PELO CONDOMÍNIO. COBRANÇA INDEVIDA DE COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA QUE SE REFORMA. PROVIMENTO DO RECURSO. Por tais fundamentos, conheço do recurso e voto pelo seu parcial provimento a fim de reformar a sentença, julgando improcedente o pedido, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida a mesma. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2011.

Vale repetir que, decididamente, ninguém poderá ser forçado, com base em qualquer lei em vigor e por via judicial nenhuma, a contribuir com cota-parte nas despesas geradas por mera associação de moradores à qual não aderiu não pode ser impostas a proprietário de imóvel que não seja a ela associado e nem tampouco aderiu ao ato que instituiu o encargo, como é o caso dos autos, ou que dela licitamente se retirou.





**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0016392-53.2009.8.19.0209  
SEXTA CÂMARA CÍVEL**



**Por todo o exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, para manter, na íntegra, a sentença de primeiro grau, o que faço com base no artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil.**

**Dê-se ciência ao Revisor da prolação da presente decisão monocrática.**

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2014.

**DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO**  
Relatora

