



PODER JUDICIÁRIO

**DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0023860-97.2011.8.19.0209

APELANTE: JOÃO VICENTE CARAM

**APELADO: SOCIEDADE DOS MORADORES DE SANTA MONICA CLASSIC
HOUSES**

RELATORA: DESEMBARGADORA GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA

EMENTA

Apelação Cível. Ação de Procedimento Comum Sumário, proposta por associação de moradores, que objetiva a cobrança de cotas comuns de contribuição social. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo do réu. Conforme entendimento pacificado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça “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” (Agravo Regimental no Recurso Especial 1125837/SP). Do mesmo modo, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou no sentido de que as associações de moradores não podem impor o pagamento de mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido, sob o argumento de impedir o enriquecimento sem causa. Inaplicabilidade da Súmula 79 desse Tribunal de Justiça, que não deve prevalecer ante o recente entendimento dos Tribunais Superiores. **Recurso a que se dá provimento**, nos termos do § 1.º-A do artigo 557 do Código de Processo Civil.





PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata a hipótese de *Ação de Procedimento Comum Sumário*, proposta pela Sociedade dos Moradores de Santa Monica Classic Houses em face de João Vicente Caram, por meio da qual objetiva a autora a cobrança de cotas comuns de contribuição social, sob o fundamento, em síntese, de que o réu não paga a sua parte no rateio das despesas oriundas dos serviços prestados aos moradores do local desde novembro de 2010.

Foi prolatada a sentença de fls. 198/200, que julgou procedente o pedido.

Inconformado, apresentou o réu o recurso de apelação de fls. 202/206, pugnando pela reforma da sentença, alegando, em suma, que em momento algum se associou à autora, que não anuiu ao seu ato de constituição, que não utiliza os serviços prestados e que houve ofensa aos incisos II e XX do artigo 5.º da Constituição Federal, bem como à Lei n.º 4591, de 16 de dezembro de 1964.

É o relatório.

A questão em debate nesses autos diz respeito à legalidade da cobrança feita pelas associações de moradores de cotas de rateio das despesas referentes aos serviços de segurança, conservação, limpeza e lazer, prestados aos moradores ou proprietários de imóveis localizados dentro dos seus limites territoriais, sejam eles seus sócios ou não.

Ab initio, cumpre denotar que a autora possui natureza jurídica de sociedade civil sem fins lucrativos e não se confunde com os condomínios em edificações e incorporações imobiliárias regidos pela Lei n.º 4591, de 16 de dezembro de 1964.

Como é de curial sabeiça, 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.

Nesse sentido, encontra-se o recente julgado do Supremo Tribunal Federal, nos autos do Recurso Extraordinário 432106/RJ, da lavra do Ministro Marco Aurélio, cuja ementa ora se transcreve:

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei n.º 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar





PODER JUDICIÁRIO

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”.

Além disso, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento de que as cotas de contribuição social instituídas por associações de moradores não podem ser impostas ao proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato de instituição do mencionado encargo:

“AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. REPERCUSSÃO GERAL.

RECONHECIMENTO. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO. NÃO CABIMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE SERVIÇOS. NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

1 - É firme a compreensão desta Corte no sentido de não competir ao relator determinar o sobrestamento do apelo especial em razão de ter sido reconhecida a repercussão geral da matéria pelo Supremo Tribunal Federal, tratando-se de providência a ser avaliada no momento do exame de eventual recurso extraordinário a ser interposto, nos termos previstos no artigo 543-B do Código de Processo Civil.

2 - A eg. Segunda Seção desta Corte pacificou o entendimento 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.

3 - Agravo regimental desprovido” (AgRg no REsp 1125837 / SP - Agravo Regimental no Recurso Especial - Ministro Raul Araújo).



PODER JUDICIÁRIO

In casu, o apelante afirma que não se associou e não quer se associar à apelada, inexistindo prova inequívoca do referido vínculo associativo, tampouco de que tenha anuído, de forma expressa, com o pagamento da contribuição associativa.

Tendo em vista os recentes posicionamentos manifestados pelos Tribunais Superiores, não subsiste a orientação trazida pela Súmula 79 deste Tribunal de Justiça.

Destarte, como o apelante não está compelido a associar-se ou manter-se associado à apelada e não tendo esta logrado demonstrar que houve a anuência expressa daquele com a cobrança da referida contribuição, a sentença recorrida deve ser reformada.

Pelo exposto, **dá-se provimento ao presente recurso**, na forma do artigo 557, §1.º-A, do Código de Processo Civil, para reformar a sentença, julgando improcedente o pedido, invertendo-se os ônus sucumbenciais, para que a autora arque com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2012.

**GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA
DESEMBARGADORA RELATORA**

