

APELAÇÃO CÍVEL 0023206-81.2009.8.19.0209

APTES. ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO VILLAGE MARAPENDI E ESPÓLIO DE ANTÔNIO DA SILVA REZENDE REP/P/S/INVENTARIANTE TEREZINHA DE CASTRO REZENDE APDOS. OS MESMOS

RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES

Sumário.

Cobrança de cotas comuns de contribuição associativa.

Condomínio de Fato.

Pedido Contraposto de retirada de todo o alambrado instalado na faixa central da Avenida Duicídio Cardoso, e de demolição de qualquer anteparo ou obstáculo que dificultasse ou impedisse o livre acesso ao lote do réu.

Sentença de improcedência.

Apelações.

Impossibilidade de se obrigar o apelado a se associar – inteligência do artigo 5º., incisos II e XX da Constituição da República.

Adesão voluntaria não comprovada.

Art. 5º, incisos II e XX da Constituição Federal.

A deliberação tomada em assembleia geral extraordinária de associações de moradores não obriga senão os que expressa e voluntariamente ao ente associativo aderirem, em atenção ao princípio constitucional da livre associação.

Reiterados Precedentes Jurisprudenciais dos Tribunais Superiores bem como desta E. Corte de Justiça *firmes no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.*

Ônus sucumbenciais.

Desditosas ambas as partes quanto a totalidade de seus pedidos – pedido principal e contraposto –, a sucumbência se insinua recíproca, impondo o rateio das custas e a compensação dos honorários, na forma do artigo 21, caput do Código de Processo Civil.

Recursos de manifesta improcedência a que se nega seguimento.

Vistos, etc.

1. **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** de cobrança de cotas condominiais aforado por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS**

DO LOTEAMENTO VILLAGE MARAPENDI em face do ora apelado, que o eminente Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca julgara improceder, sob o duplo fundamento de que aludida cobrança em face de réu não associado ofende aos princípios constitucionais da liberdade de associação e da legalidade, insculpidos no art. 5º, XX e II, respectivamente, da CF, e da ausência de provas quanto aos serviços ditos prestados aos moradores, associados e não associados.

O pedido contraposto formulado pelo réu foi julgado improcedente.

Por fim, considerada a reciprocidade de sucumbência, determinou o rateio das despesas processuais e compensação dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 21, caput do Código de Processo Civil.

1.1 Daí os apelos, o primeiro, da associação autora, que após salientar a legitimidade da cobrança, propugna pela procedência da ação, ressaltando a prestação de serviços de vigilância, administração e limpeza em prol de todos os proprietários de imóveis situados em seu âmbito de atuação. Já o segundo, do réu, requer a reforma parcial da sentença no tocante aos ônus processuais, por considerar desproporcional a reciprocidade da sucumbência fixada no julgado de piso, rogando pela aplicação da regra da sucumbência mínima.

1.2 O apelo foi devidamente contrariado apenas pela associação autora.

Brevemente relatados, decido.

2. Penso que não cobra achegas quaisquer o julgado de piso!

2.1 A questão controvertida cinge-se a análise da legalidade da cobrança realizada pelas associações de moradores de cotas de rateio de despesas referentes aos serviços de limpeza, conservação e segurança, prestados aos moradores e proprietários de imóveis localizados dentro de seus limites territoriais, sejam eles associados ou não.

2.2 Inicialmente, cumpre destacar que a natureza jurídica da associação autora é de sociedade civil sem fins lucrativos, não se confundindo com condomínios em edificações e incorporações imobiliárias regidos pela Lei nº 4.591/64, que pressupõe a copropriedade de áreas comuns, o que não se verifica no caso em apreço.

De fato, como sabido, a associação caracteriza-se pela voluntariedade em associar-se e em permanecer associado, não podendo qualquer pessoa ser compelida a tal desiderato, nos termos do disposto no art. 5º, II e XX da Constituição Federal.

3. No caso, da análise dos inúmeros documentos acostados aos autos não se verifica haver a parte autora comprovado o vínculo associativo, negado de forma peremptória pelo réu.

Ao contrário, os documentos acostados à inicial (índice 011/0225 do processo eletrônico) resumem-se a ata assemblear, boletos bancários emitidos pela associação autora em face

da parte ré, desprovidos de autenticação mecânica, inábeis, portanto, a comprovar quaisquer pagamento, relação de proprietários presentes à assembleia realizada em agosto de 2002, em que não consta sequer o nome e/ou assinatura dos réus.

3.1 Assim, a contribuição para a Associação dos Proprietários de Imóveis do Loteamento Village Marapendi não pode ser reconhecida como “despesa condominial”, sujeita a rateio, porquanto a deliberação tomada em assembleia geral extraordinária de associações de moradores não obriga senão os que expressa e voluntariamente ao ente associativo aderirem, em atenção ao princípio constitucional da livre associação, e que não é o caso dos autos.

3.2 Essa, aliás, é a posição prevalente dos Tribunais Superiores e desta E. Corte de Justiça, *in verbis*:

"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/RJ - RECURSO EXTRAORDINÁRIO - Min. MARCO AURÉLIO Julgamento: 20/09/2011 - Primeira Turma)

"CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE COTA-PARTE. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência 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. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1339489 / SP - MARIA ISABEL GALLOTTI - T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 20/03/2012)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO FECHADO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - COTAS CONDOMINIAIS - ADESÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORA - AGRADO IMPROVIDO." (AgRg no REsp 1220372 / SP

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0190178-7 - Relator(a) MASSAMI UYEDA (1129) - T3 - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 26/04/2011)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. 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. Consoante entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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. 444.931/SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, rel. p/ o acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 1º.2.2006). 2. Agravo regimental desprovido." **(AgRg no REsp 613474 / RJ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0208815-8 - Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) - T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 17/09/2009)**

"Direito Civil. Demanda de cobrança de cota condominial. Sentença que julgou procedente o pedido. Autor que, na verdade, não é condomínio, mas sim Associação de Moradores. Precedente 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. Jurisprudência atual do STJ, pacífica, no sentido do aqui decidido. Sentença que se reforma, para julgar improcedente o pedido, invertendo-se a condenação ao pagamento das despesas processuais. Recurso provido." **(0009089-75.2011.8.19.0028 - APELAÇÃO - DES. ALEXANDRE CÂMARA - Julgamento: 13/06/2013 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)**

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Em que pese o entendimento sumulado por este Tribunal de Justiça no verbete nº 79, a Corte Suprema decidiu no sentido contrário de que a cobrança só cabe se o proprietário tiver se associado (RE 432106/RJ). A decisão do Supremo Tribunal Federal, embora não tenha sido proferida em processo submetido ao instituto da Repercussão Geral, merece ser seguida, por ser o guardião da Constituição da República. Inexiste dano moral, já que o simples fato de se identificar com placas o morador que é associado não expõe os não associados a constrangimento, pois não significa que aqueles sejam adimplentes, mas sim que exerceram seu direito constitucional de livre associação. SEGUIMENTO NEGADO AOS RECURSOS." **(0012172-75.2010.8.19.0209 - APELAÇÃO - DES. LEILA ALBUQUERQUE - Julgamento: 13/06/2013 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL)**

3.3 Dessa forma, não restando comprovado qualquer vínculo associativo, descabida a cobrança perseguida.

4. Por derradeiro, tampouco prosperava o pedido contraposto formulado pelo réu, de retirada de todo o alambrado instalado na faixa central da Avenida Duicídio Cardoso, e de demolição de qualquer anteparo ou obstáculo que dificultasse ou impedisse o livre acesso ao seu lote, por isso que, além de não comprovada a suposta ilegalidade cometida pela associação autora, tal pedido foi objeto de ação própria – Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público (Processo nº 0367806-59.2009.8.19.0001), como bem destacado pelo juízo de piso.

Daí que, desditosas ambas as partes quanto a totalidade de seus pedidos – pedido principal e contraposto –, a sucumbência se insinuava recíproca, tal como, aliás, disposto na sentença, impondo-se o rateio das custas e a compensação dos honorários, na forma do artigo 21, *caput* do Código de Processo Civil.

5. Tais circunstâncias, denunciando a manifesta improcedência dos recursos, autoriza se lhes **neque sequimento** desde logo, como ora faço.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2.014.

Desembargador Mauricio Caldas Lopes
Relator