



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0009089-75.2011.8.19.0028

APELANTE: JOÃO JOSÉ NOBRE FERRAZ

APELADO: CONDOMÍNIO VIVENDAS DA LAGOA

RELATOR: DESEMBARGADOR ALEXANDRE FREITAS CÂMARA

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.

Trata-se de demanda de cobrança de cotas condominiais proposta por CONDOMÍNIO VIVENDAS DA LAGOA em face de JOÃO JOSÉ NOBRE FERRAZ, cujo processo tramitou pelo procedimento sumário. Alega o autor que, muito embora a convenção não esteja registrada, constitui condomínio de fato, o qual é formado por diversas áreas comuns, cujos serviços são rateados pelas casas dele integrantes. Sustenta, contudo, que o réu não tem pagado sua parte nos custos comuns, apesar de já ter sido notificado para quitar os referidos débitos.

A sentença julgou procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento das cotas condominiais indicadas na petição inicial, bem como daquelas que venceram no curso do processo, tudo acrescido de juros de mora



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

a contar da citação, correção monetária a partir do vencimento de cada taxa e multa convencional.

Inconformado, apela o demandado, sustentando ser parte ilegítima no feito. No mérito, alega que o autor é associação de moradores. Não há condomínio no local, vez que inexistente cotitularidade sobre um bem comum, com frações idealmente atribuídas a cada proprietário das unidades autônomas. Afirma que, na realidade, a área é um loteamento, com ruas e praças públicas separando as quadras. Lembra que o Município de Macaé não reconhece a aludida associação como condomínio, sustentando, ainda, que já pagam taxas e impostos para custear os serviços de segurança, limpeza, conservação das ruas, coleta de lixo etc. Assevera, também, que não há prova da prestação dos serviços e que os valores da taxa condominial não foram aprovados em assembleia. Assim, postula a reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os pedidos autorais.

Há contrarrazões prestigiando o julgado.

É o relatório. Passa-se à decisão.

Não se pode acolher a preliminar de ilegitimidade, já que as “condições da ação” devem ser, sempre, examinadas com apoio na teoria da asserção, bastando – para que se tenha o réu como parte legítima *ad causam* para uma demanda de cobrança de cota condominial – que na petição inicial se



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

afirme ser o demandado o devedor da obrigação cujo cumprimento se postula. A mera asserção confere legitimidade. Caso, pelo exame dos demais elementos dos autos, se chegue à conclusão de que a obrigação não existe, ou de que o demandado não é seu real devedor, ter-se-á um julgamento de improcedência da demanda.

Fica, assim, rejeitada a preliminar. Passa-se, portanto, ao exame do mérito.

Assiste razão ao demandado quando afirma que o demandante tem natureza jurídica de associação de moradores e não de condomínio. Isto porque a simples alteração de “associação” para “condomínio” não tem o condão de modificar a natureza da pessoa jurídica.

Veja-se que a Prefeitura de Macaé forneceu declaração na qual se afirma expressamente que “o Loteamento Vivendas da Lagoa tem coleta de lixo e varredor nas ruas regularmente”, atestando-se, ainda, que o local “tem iluminação pública”.

De forma mais detalhada, verifica-se que a Prefeitura emite certidão, às fls. 73, esclarecendo que “o Loteamento Vivendas da Lagoa não é condomínio e que a guarita foi construída irregularmente”.

Assim, resta claro que o autor é, na verdade, uma associação de moradores, razão pela qual a questão principal de mérito



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

consiste em examinar a causa à luz do disposto no art. 5º, XX, da Constituição da República, já que o apelante não é associado à apelada, sustentando, com base nisto, não poder ser obrigado a participar do rateio de suas despesas.

Assiste razão ao apelante.

Com efeito, apesar do entendimento consolidado nesta Corte, materializado pelo enunciado n.º 79, que dispõe que "*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*", impõe-se a reforma do julgado, pelos motivos a seguir expostos.

A questão não é nova, e vem sendo amplamente debatida neste Tribunal e nas Cortes Superiores, sendo certo que a jurisprudência mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado 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.

Na hipótese ora apresentada restou incontroverso que a apelante não anuiu expressamente com o custeio de tais despesas, eis que não foi produzida qualquer prova nesse sentido.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

Assim, considerando que a recorrente tem o direito constitucional de não participar de associação contra sua vontade, e de que não se obrigou ao pagamento da contribuição, forçoso reconhecer a impossibilidade da imposição de tal pagamento.

A propósito:

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, sem grifo no original).

2. Recurso especial provido. (REsp 1071772/RJ, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2008, DJe 17/11/2008)



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

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**



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

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 autor, há o dever de pagar as contribuições.

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 636.358/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2008, DJe 11/04/2008, sem grifos no original).

Como se verifica dos arestos acima colacionados, o cerne da questão é a adesão do morador à associação de moradores, o que não ocorreu no presente caso.

Esta Colenda Câmara Cível já se pronunciou no mesmo sentido aqui preconizado, em dois acórdãos que tiveram este mesmo relator:

0011793-26.2008.8.19.0203 (2009.001.02908) - APELACAO - 1ª

Ementa

DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 11/02/2009 -
SEGUNDA CAMARA CIVEL

Direito Civil. Demanda de cobrança. Associação de Moradores.

Apelação Cível nº 0009089-75.2011.8.19.0028





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

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.

0017635-55.2006.8.19.0203 (2009.001.00899) - APELACAO - 1ª

Ementa

DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 28/01/2009 - SEGUNDA 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 a demandada devesse colaborar com o custeio dos serviços oferecidos pela autora, 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

improcedente o pedido, invertendo-se a condenação ao pagamento das despesas processuais. Recurso provido.

Também a Egrégia Sexta Câmara Cível deste Tribunal já se pronunciou no mesmo sentido, em acórdãos da lavra do eminente Desembargador Benedicto Abicair:

0030740-94.2009.8.19.0203 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 12/01/2011 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. 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. PROVIMENTO DO RECURSO.1. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, visto que, ao Juiz, destinatário principal e direto da prova, é facultado indeferir ou determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo, na forma do que prescreve o art. 130 do CPC.2. Quanto ao mérito, 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

terceiros.3. 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 pagamento de impostos, taxas e tarifas; de modo que a cobrança pretendida demonstra-se como forma de bitributação.4. 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.5. Provimento do recurso.

0020393-36.2008.8.19.0203 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 02/06/2010 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS SOCIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, XX DA CRFB. DEVER DO ESTADO DE PRESTAR SERVIÇO DE SEGURANÇA, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOR QUE UM MORADOR SE ASSOCIE. PROVIMENTO DO RECURSO.1. No País há plena liberdade para que pessoas naturais e/ou jurídicas se associem para os mais diversos fins lícitos, sendo, outrossim, vedada a



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

imposição compulsória para que terceiros indesejosos de participar de Associações². É absolutamente ilegal e ilegítimo que terceiros não interessados em participar de determinada associação sejam impelidos, principalmente se a eles for imposta contribuição compulsória.³ PROVIMENTO DO RECURSO.

Vale ressaltar, aqui, que este é o entendimento mais recente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, como se pode ver de acórdão da lavra do Ministro Vasco Della Giustina:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011)

Apelação Cível nº 0009089-75.2011.8.19.0028





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

Vale registrar, aliás, que o STJ já não tem mais sequer admitido que esta matéria seja suscitada, no âmbito daquela Corte, através de embargos de divergência, dado o entendimento agora pacificado do Tribunal:

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COBRANÇA DE NÃO-ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO SUMULAR N.º 168/STJ.

1. Consoante entendimento sedimentado no âmbito da Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, 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 (Precedentes: AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 02/02/2010; AgRg no Ag 953621/RJ, Rel. Min.

João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1061702/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho, Quarta Turma, DJe de 05/10/2009; AgRg no REsp 1034349/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 16/12/2008) 2. À luz da inteligência do verbete sumular n.º 168/STJ, "não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado".

3. Agravo regimental a que se nega provimento.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

(AgRg nos EREsp 961.927/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RJ), SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/09/2010, DJe 15/09/2010)

O *leading case* na matéria, no Superior Tribunal de Justiça, está assim ementado:

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, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2005, DJ 01/02/2006, p. 427)

Diante de tais fundamentos, não há como aceitar-se como correta a conclusão a que chegou a douta prolatora da sentença apelada. E, assim, deve-se considerar improcedente o pedido formulado pela associação



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara Cível

autora, já que a ré, que jamais se associou àquela entidade, não está obrigada a contribuir para suas despesas, não podendo ser tal associação equiparada a condomínio.

Nestes termos, decide-se, na forma do art. 557, § 1º - A do CPC, no sentido de se DAR PROVIMENTO AO RECURSO, para o fim de se julgar improcedente o pedido formulado pela autora, condenada esta a pagar as despesas processuais e os honorários advocatícios, estes de dez por cento sobre o valor da cobrança.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2013.

Des. ALEXANDRE FREITAS CÂMARA
Relator