

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL  
APELAÇÃO CÍVEL N° 0020804-74.2011.8.19.0203  
APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES  
DA VILA EDGARD WERNECK  
APELADO : JOSÉ FERREIRA DE SOUZA E JARDELINA  
FERREIRA DE SOUZA  
RELATOR: DES. ANDRÉ ANDRADE

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES. JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES ORIENTADA NO SENTIDO DE QUE O CONDOMÍNIO INFORMAL SOMENTE PODE EXIGIR O PAGAMENTO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS AOS SEUS ASSOCIADOS. FALTA DE PROVA DA EFETIVA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NO PERÍODO OBJETO DE COBRANÇA E DE QUE A APELADA ADERIU À ASSOCIAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO ENUNCIADO N° 79 DESTE TRIBUNAL. APELAÇÃO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, *CAPUT*, DO CPC.

### **DECISÃO**

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DA VILA EDGARD WERNECK propôs a presente ação de cobrança em face de JOSÉ FERREIRA DE SOUZA e JARDELINA FERREIRA DE SOUZA, alegando que os réus são proprietários do imóvel constituído pela Casa 83 do número 776 da Rua Edgard Werneck, a qual está em

débito com as cotas condominiais relativas ao período compreendido entre janeiro de 2010 e maio de 2011. Postulou a condenação dos réus ao pagamento das cotas condominiais vencidas, acrescidas de multa de 2%, de juros de 1% ao mês e de correção monetária, além das cotas condominiais vincendas, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil.

A sentença (fls. 103/108) julgou extinto o processo, pela desistência, em relação ao primeiro réu, e improcedente o pedido inicial em relação à segunda ré, ao fundamento de que a autora não fez qualquer prova da prestação de serviços ou realização de benfeitoria de que teria se beneficiado o respectivo imóvel, o que dispensa a discussão acerca da obrigação de o não associado ter ou não que suportar as cotas associativas.

O autor interpôs apelação (fls. 118/122), sustentando que foi constituída em 1989, por iniciativa dos proprietários das casas pertencentes à Vila Edgard Werneck, e que proporciona, em favor de todos, serviços de portaria, automatização dos portões de acesso, limpeza, salão de festas, serviços de administração de condomínio e energia elétrica nas áreas comuns. Argumentou que a ré era contribuinte das cotas associativas e participava das Assembleias e que tal fato foi demonstrado pelo documento de fls. 13, sendo evidente o seu dever de

contribuir com o rateio das despesas dos serviços que lhe são prestados. Pediu a reforma da sentença.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 129/133).

### **É o relatório.**

A sentença de improcedência do pedido inicial não merece reforma.

No caso sob exame, o condomínio autor, ora apelante, não demonstrou a efetiva prestação de serviços em favor dos moradores da localidade denominada "Vila Edgard Werneck", em que se encontra o imóvel da ré, ora apelada, no período relativo à cobrança. Não lhe aproveita, portanto, a aplicação do enunciado nº 79 da Súmula deste Tribunal.

Ainda que assim não fosse, a pretensão de cobrança não poderia ser acolhida, uma vez que a jurisprudência recente dos Tribunais Superiores está orientada no sentido de que o direito das associações de exigir pagamento pelos serviços prestados àqueles que integram um condomínio informal depende da observância da garantia constitucional da liberdade de associação, o que não se observou no caso sob exame.

É o que se extrai dos seguintes julgados:

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 - RIO DE JANEIRO - RECURSO EXTRAORDINÁRIO - Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO - Julgamento: 20/09/2011 Órgão Julgador: Primeira Turma)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - LOTEAMENTO FECHADO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - COTAS CONDOMINIAIS - ADESÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORAL - AGRAVO IMPROVIDO.  
(AgRg no REsp 1220372/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 12/05/2011)

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.  
(AgRg no Ag 1179073/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 02/02/2010)

Como, *in casu*, o documento invocado pelo apelante (Ata da Assembleia realizada no dia 07/12/97 - fls. 13) não contém a assinatura dos proprietários da casa 83, dentre os quais se inclui a apelada, não pode ser considerada comprovada a sua

condição de associada, a fim de legitimar a cobrança pretendida.

Por todo o exposto, nego seguimento à apelação, na forma do art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2012.

ANDRÉ ANDRADE  
DESEMBARGADOR RELATOR