

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

EMBARGOS INFRINGENTES N.º 0012477-91.2005.8.19.0061

**EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GREEN VALLEY
PORTARIA III**

EMBARGADO: IVAN SLOBODCICOV

RELATOR: DESEMBARGADOR GILBERTO CAMPISTA GUARINO

EMBARGOS INFRINGENTES. DIREITO CIVIL. DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM ORDINÁRIO. COBRANÇA COMPULSÓRIA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO E CONDENOU O RÉU E EMBARGADO AO PAGAMENTO DE COTAS ASSOCIATIVAS, DECLARADA, OUTROSSIM, A PRESCRIÇÃO TRIENAL. APELO DA AUTORA E ORA EMBARGANTE, POSTULANDO O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO DECENAL. APELO DO RÉU E EMBARGADO, PRETENDENDO A DECLARAÇÃO DA ILEGALIDADE DAS COBRANÇAS. VOTO MAJORITÁRIO, QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO DO DEMANDADO, REFORMOU A SENTENÇA E JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO. VOTO MINORITÁRIO, QUE REFORMOU PARCIALMENTE A SENTENÇA APENAS PARA DECLARAR A PRESCRIÇÃO DECENAL. INFRINGENTES INTERPOSTOS PELA AUTORA (ASSOCIAÇÃO). CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA CRIADA PELA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GREEN VALLEY. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DIRIGIDA A QUEM NÃO É MAIS ASSOCIADO. ILEGALIDADE. PRECEDENTES DA SUPREMA CORTE BRASILEIRA E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. O ATO DE ASSOCIAR-SE NÃO É COMPULSÓRIO, NEM PODE TER EFEITOS PERPÉTUOS. EMBARGOS INFRINGENTES DESPROVIDOS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Embargos Infringentes n.º 0012477-91.2005.8.19.0061, em que são, respectivamente, embargante e embargado, ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GREEN VALLEY PORTARIA III e IVAN SLOBODCICOV.

ACORDAM



Os Desembargadores que integram a 14ª Câmara Cível em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. Decisão (unânime) (por maioria).

RELATÓRIO

01. Tem-se embargos infringentes interpostos pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GREEN VALLEY PORTARIA III, autora, 1ª apelante e embargante, com base no voto vencido (fls. 667 a 672), que negou provimento ao 2º apelo (réu e embargado), deu provimento ao 1º apelo (autora e embargante), afastou a prescrição trienal e condenou o ora embargado a compor os consectários da sucumbência, contra o voto majoritário (fls. 663 a 666), que, ao contrário, proveu a 2ª apelação (réu e embargado) e reformou a sentença que o condenara a pagar à embargante as cotas objeto do pedido de cobrança, bem como as que se vencessem no curso do processo, até a data da sentença, reconhecendo a prescrição trienal.

02. Em suas razões (fls. 673 a 689), prestigia a embargante o voto vencido, ressaltando o entendimento sumulado desta Corte (Enunciado da Súmula nº 79), que veda o enriquecimento ilícito e autoriza as associações de moradores a cobrarem da contraprestação dos não associados, quando o serviço é efetivamente prestado.

03. Acresce que o voto vencedor não observou que o embargado era associado seu, por isso que anuiu com o rateio das despesas que, impagas, deflagraram o processo de cobrança.

04. A seguir, colaciona vários julgados, desta e de outras Cortes de Justiça, em prol de sua tese.

05. As Contrarrazões estão às fls. 701 *usque* 711, em prestígio do voto vencedor, e aduzindo que o voto vencido não



interpretou bem as leis reitoras, na medida em que não se trata de condomínio edilício, acrescentando o fato de que sua proprietário do lote não gera o *status* de associado, existindo uma única relação jurídica: a de “sócio do Green Valley Club” (literalmente, fls. 702), incumbindo-lhe pagar, desde 1991, a taxa de manutenção do respectivo título.

06. Diz, mais, que, com o passar do tempo, foi instituída a cobrança da cota de rateio, o que perdurou até meados de 1995, *“quando (...) solicitou que não mais enviassem as cobranças já que não havia aderido ao ato que institui a associação”* (Palavra por palavra, fls. 702).

07. Por isso, a partir de 1996, suspendeu os pagamentos, já que não mais fazia parte do quadro de associados.

08. Por tais motivos, quer o desprovemento dos embargos, mantido o voto vencedor.

09. O recurso é tempestivo e foi devidamente preparado (certidão, fls. 700).

É o relatório.

VOTO

10. A embargante não tem razão.

11. Com efeito, a Suprema Corte brasileira já decidiu que a cobrança de mensalidades feitas por entidade associativa ofende os incisos II e XX do art. 5º da Constituição da República, por não se tratar de um Condomínio próprio, instituído, como tal, nos termos da Lei n.º 4.591/64.

12. No julgamento do Recurso Extraordinário n.º 432.106/RJ, relator o eminente Ministro Marco Aurélio, foi frisado que a regra constitucional garante 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”.

Segue a ementa do julgado:

RE 432.106 Relator: Min. MARCO AURÉLIO. 20/09/2011 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. MENSALIDADE. AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei n° 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 da vontade – artigo 5°, incisos II e XX, da Constituição Federal.

13. Na realidade, o tema já restara pacificado, quando do julgamento de procedência (09/4/2008) da ADI n.º 1706/DF, na relatoria do eminente Ministro **Eros Grau**, que declarou a inconstitucionalidade da Lei Distrital n.º 1.713/97, que facultava a administração das quadras residenciais do Plano Piloto, em Brasília, por prefeituras comunitárias ou associações de moradores.

14. Ressaltou-se no julgamento que:

“De mais a mais, ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado em “condomínios” que não foram regularmente instituídos.”

15. Não discrepa a Segunda Seção do colendo Superior Tribunal de Justiça, que já firmara entendimento no sentido de que descabe a cobrança de contribuições impostas por associação de moradores a proprietários não associados, que não aderiram ao ato que



instituiu o encargo, como se infere da ementa dos Embargos de Divergência no Recurso Especial n.º 444.931, que ora se colaciona:

“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 444.931/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) [g.n.]

16. Na mesma linha do entendimento das instâncias extraordinária e especial e bem salientado pelo eminente Relator da apelação, no voto vencedor: *“(...) não existe razão fática ou jurídica para impor ao proprietário qualquer obrigação pecuniária em favor da entidade, sob pena – aí sim – de propiciar enriquecimento indevido deste às custas daquele.”*

17. O mesmo voto deixa claro que: *“Apenas no caso de associação voluntária a determinada entidade esta pode exigir o pagamento dos encargos sociais do associado.”*

18. Visto isso, resta examinar a controvérsia quanto à adesão ou não do embargado à Associação.

19. Alega esta que a qualidade de proprietário de lote obriga o embargado a participar do rateio dos serviços comuns a todos. Confira-se:

“Como salientado, na qualidade de proprietários do imóvel acima indicado o RÉU goza dos benefícios de todos os serviços prestados pela AUTORA, estando pois, obrigado a participar do



rateio dos serviços comuns a todos os proprietários de lotes do local." (Fls. 675).

20. O embargado confirma que, ao comprar o lote, aceitou associar-se ao Green Valley Club, pagando taxa de manutenção do respectivo título associativo.

21. No entanto, em meados de 1995, quando foi instituída a cobrança aqui discutida, comunicou **não mais participar do rateio**, deixando de pagar a contribuição a partir do ano de 1996, uma vez que nada se resolvia suasoriamente.

22. Analisando-se o documento, datado de junho de 1.998, que o embargado acosta às fls. 120, lê-se:

"5. Desde agosto/91 (época da compra) até dezembro /96 estive participando no rateio e fiscalização das despesas (comparecendo inclusive às reuniões como um dos poucos, senão o único proprietário sem casa construída), tanto como associação maior APLVG, como na associação dos proprietários da portaria III. Por não concordar com o encaminhamento de algumas decisões pouco democráticas tomadas pela minoria dos proprietários (embora maioria nas reuniões), decidi não mais colaborar com esta associação."

23. Logo, é óbvio que o embargado associou-se voluntariamente.

24. Ocorre que sua saída da Associação, na data de 03 de junho de 1998, como se lê na missiva acostada às fls. 120, não foi impugnada pela embargante.

25. Não apenas isso, mas, também, as cobranças de que tratam os autos referem-se a período posterior a sua saída, que



correspondeu ao exercício de uma faculdade, não mais compondo o rateio.

26. Assim, nem a Constituição da República, nem as Leis sustentam a pretensão da embargante, indevidas, portanto, as cobranças pelos serviços oferecidos a partir de 03 de junho de 1.998.

27. Tudo bem ponderado, voto no sentido de negar provimento aos Infringentes.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2012.

Desembargador GILBERTO GUARINO

Relator

