



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Nona Câmara Cível

Apelação Cível **nº 0007659-81.2007.8.19.0011**
Apelante: **LOTEAMENTO SANTA MARGARIDA II**
Apelada: **ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO LOTEAMENTO**
 CIDADE BALNEÁRIA SANTA MARGARIDA - ACSM
Relator: **DESEMBARGADOR CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO**

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES COM O OBJETIVO DE ADMINISTRAR, MANTER E FISCALIZAR CONDOMÍNIO, SÚMULA Nº 79 DO TJERJ SUPERADA POR JURISPRUDÊNCIA MAIS RECENTES DO STF E DO STJ AO ENTENDIMENTO DE QUE NINGUÉM É OBRIGADO A SE ASSOCIAR, POIS A CONSTITUIÇÃO FEDERAL ASSIM DETERMINA NO SEU ARTIGO 5º, INCISO XX, DA CRFB/88. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de ação declaratória proposta pela **ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO LOTEAMENTO CIDADE BALNEÁRIA SANTA MARGARIDA - ACSM** em face de **LOTEAMENTO SANTA MARGARIDA II**, alegando, em síntese, ausência de relação jurídica obrigacional entre os integrantes da associação autora e o réu, de tal sorte a não serem compelidos os pagamentos de mensalidades destinadas a benfeitorias e manutenção da área de uso comum. Requereu seja declarada inexistência de relação jurídica, ausência de obrigatoriedade dos associados ao pagamento das mensalidades, abstenção de efetivar cobranças e negativações dos associados da autora nos cadastros de maus pagadores, sob pena de multa diária, além do pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Nona Câmara Cível



Adoto, na forma regimental, o relatório da sentença de fls.179/181 que decidiu da seguinte forma: "(...) **JULGO PROCEDENTE** o pedido para: 1. Declarar a inexistência de relação jurídica entre os associados da autora e o réu; 2. Declarar a ausência de obrigatoriedade dos associados da autora ao pagamento das mensalidades cobradas pelo réu e impugnados neste feito; 3. Condenar o réu na obrigação de não fazer para abster-se de efetivar cobranças ou negativar os associados da autora, sob pena de multa que fixo em R\$800,00 (oitocentos reais), para cada uma das condutas vedadas, aplicadas individualmente aos associados que forem lesados. 4. Condenar o réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais).”...

Embargos de declaração apresentados pela Ré às fls.182/184.

Decisão de fl.192 rejeitando os Embargos de Declaração para manter a decisão tal como foi lançada.

Apelação apresentada pela Ré às fls.194/200 repisando a contestação, postulando provimento do recurso para reformar a r. sentença a quo, tão somente declarando inexistência de relação jurídica entre as partes a partir do desligamento dos associados da Autora junto ao Réu.

Contrarrazões apresentadas pela Autora às fls.208/226 pela manutenção da r. sentença de piso.

É O RELATÓRIO.

Verifico a presença dos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, pelo que conheço do recurso interposto.

A presente lide versa acerca da possibilidade de ser cobrada ou não cota mensal de participação de moradores que não pretendem contribuir com os serviços prestados de utilidades gerais, segurança e outras melhorias para a localidade, por ser de responsabilidade do ente público.





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Nona Câmara Cível

Entendimento deste Tribunal de Justiça, para situações desta natureza, em a edição da Súmula nº 79, abaixo transcrita:

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CONDOMÍNIO DE FATO COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. Em respeito no 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.” *(Referência: Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012 na Apelação Cível nº 2004.001.13327 – Julgamento em 04/04/2005 – Votação: por maioria – Relator: Des. Sérgio Cavaliere Filho – Registro de Acórdão em 15/07/2005)*

Este Tribunal de Justiça se posicionava no sentido de ser legítima a cobrança de cota decorrente de serviços prestados ou de realização de obras em partes comuns de um “condomínio”, evitando-se o enriquecimento sem causa, vez que a melhoria introduzida no local seria usufruída por todos, não sendo lícito que apenas alguns tivessem o ônus do pagamento, enquanto outros apenas se beneficiassem. Com efeito, a supremacia do interesse coletivo prevalece sobre o individual, em especial quando este se apresenta com um propósito egoístico que tem por fundamento apenas o não querer a melhoria por não se importar com os anseios sociais.

No entanto, o STF e o STJ firmaram entendimento que ninguém é obrigado a se associar, pois a Constituição Federal assim determina no seu art. 5º, inciso XX, *verbis*:

“Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:”

“XX – ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;”



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Nona Câmara Cível



Desta forma, a tese autoral que a demandada se beneficia dos serviços prestados pela loteadora não tem o condão de validar a cobrança de taxas de manutenção à proprietários de imóveis que não são associados.

Neste sentido, o entendimento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça:

“RE 432106 / RJ - RIO DE JANEIRO RECURSO EXTRAORDINÁRIO Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO Julgamento: 20/09/2011 Órgão Julgador: Primeira Turma DJe-210 DIVULG 03- 11-2011 PUBLIC 04-11-2011 EMENT VOL-02619- 01 PP-00177 Parte(s) RECTE.(S) : FRANKLIN BERTHOLDO VIEIRA ADV.(A/S): GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA RECD.(A/S) : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES FLAMBOYANT – AMF 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.”(AgRg no REsp 1193586 / SP AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0084523-3 Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 10/05/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 17/05/2011)

AGRADO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os proprietários não associados ou que a elas não anuíram. Precedentes do STJ. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. AgRg no REsp 1106441 / SP AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2008/0263072-2 Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 14/06/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 22/06/2011 AGRADO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. 1. **As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser cobradas de proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato instituidor do encargo.** 2 -





Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Nona Câmara Cível

Uniformização da jurisprudência da Segunda Seção do STJ a partir do julgamento do EREsp n.444.931/SP (Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). 3 - Precedentes específicos. 4 - Agravo interno provido.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. PROPRIETÁRIO NÃO INTEGRANTE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. INOVAÇÃO RECURSAL.PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 1. **As taxas de manutenção instituídas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e que não aderiu ao ato que fixou o encargo. Precedentes.** 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. 3. É inviável, diante da preclusão consumativa, a análise de matéria não suscitada nas contrarrazões de recurso especial e trazida posteriormente. 4. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no Ag 1161604 / SP AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2009/0038630-4 Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) Órgão Julgador T4 – QUARTA TURMA Data do Julgamento 05/05/2011 Data da Publicação/Fonte DJe 12/05/2011)

Da mesma forma, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

“DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES MENSAIS AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SÚMULA 79 DO TJ/RJ DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RÉUS ORA APELANTES NÃO ASSOCIADOS. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE EM ADERIR AO ENCARGO. INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS. ART. 5º, II, XVII E XX DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. SENTENÇA REFORMADA COM RESPALDO NO ARTIGO 557, §1º-A, DO CPC. RECURSO PROVIDO.” (0003364-83.2010.8.19.0079 - APELACAO - 1ª Ementa - DES. LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 21/05/2012 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL)

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Decisão monocrática da Relatora deu provimento à Apelação Cível do Réu, para julgar improcedente o pedido da Autora, em atenção ao entendimento do Supremo Tribunal Federal sobre a questão, **que prestigia o direito de livre associação.** RECURSO DE AGRAVO INTERNO (artigo 557 § 1º,

Apelação Cível nº 0007659-81.2007.8.19.00



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Nona Câmara Cível

Código de Processo Civil). Recurso da Autora requerendo a reforma do decisum, afirmando que a decisão fere o entendimento da Súmula 79 do TJRJ, sendo a Agravante condomínio de fato. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (0017948-74.2010.8.19.0203 - APELACAO 2ª Ementa DES. LEILA ALBUQUERQUE - Julgamento: 24/04/2012 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL)

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS COMUNS. INEXIGIBILIDADE. A jurisprudência havia pacificado o entendimento de que o proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deveria contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afiguraria justo nem jurídico que se beneficiasse dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Sem embargo, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que associação de moradores não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória de quem não é associado. Frise-se, ainda, que o entendimento do C. STJ encontra-se em consonância com o recente julgamento proferido pelo E. Supremo Tribunal Federal, no RE 432106, no dia 20.9.2011 de relatoria do Min. Marco Aurélio, no qual restou decidido que descabe à associação de moradores, **a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido**. Assim, considerando não só a inexistência de serviços efetivamente prestados pelo demandante, onus probandi do qual não se desincumbiu a parte autora, mas **também o fato de que o recorrente não aderiu a qualquer associação, tendo adquirido seu imóvel antes mesmo da pretensa constituição do condomínio**, há de se reformar in totum a sentença monocrática. Provimento do recurso.” (0017816-45.2009.8.19.0205 - APELACAO 1ª Ementa DES. RENATA COTTA - Julgamento: 18/04/2012 - TERCEIRA CAMARA CIVEL)

Ante ao exposto, com base no art. 557, *caput*, do CPC, **NEGA-SE SEGUIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se, na íntegra, a sentença hostilizada.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2013.

CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO

Desembargador Relator