

**Ação de cobrança - Condomínio de fato -
Administração - Associação de moradores -
Legitimidade ativa - Taxa de manutenção devida**

Ementa: Ação de cobrança. Condomínio de fato. Associação de moradores criada com o objetivo de administrá-lo. Legitimidade ativa. Taxa de manutenção devida.

- A associação que executa os serviços descritos em seu estatuto social tem legitimidade para cobrança da contribuição, sendo beneficiários todos os moradores do loteamento, inclusive o apelante, e assim todos devem concorrer para as despesas correspondentes, independentemente de serem ou não associados.

- Antes de ser um princípio jurídico, é um princípio moral e ético, pois não é admissível que os demais proprietários paguem para que outros sejam beneficiados sem a devida contribuição, porquanto tal situação ensejaria enriquecimento indevido, vedado pelo Direito.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.07.411073-8/001 -
Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Márcio Araújo de
Andrade - Apelada: Associação de Moradores Bairro
Jardim L'Ermitage - Relator: DES. OSMANDO ALMEIDA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de junho de 2009. - *Osmando Almeida* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OSMANDO ALMEIDA - Trata-se de apelação interposta por Márcio Araújo de Andrade, visando à reforma da r. sentença de f. 88/90, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, nos autos da ação de cobrança intentada contra o ora apelante pela Associação dos Moradores do Jardim L'Ermitage.

Consubstanciado nas razões - f. 92/99 - sob questionamento, afirma o apelante que não pode conformar-se com a r. sentença, pois proferida em contraposição às normas constitucionais e legislação que rege a matéria. Afirma que se trata de uma ação de cobrança manejada pela associação apelada que foi constituída muito depois de adquirido o imóvel pelo recorrente. Alega que jamais foi consultado a respeito da constituição da referida associação, asseverando que “alguns proprietários de imóveis vizinhos ao seu resolveram associar-se para implantar benfeitorias em seus lotes, passando a cobrar de cada proprietário de imóveis lindeiros uma quantia mensal, que denominaram erroneamente de ‘condomínio’” - f. 92. Sustenta a impossibilidade da ação manejada contra o recorrente, porquanto está amparado pela norma constitucional que garante o seu direito de propriedade e de liberdade de associação. Afirma que a associação, pela sua natureza jurídica, congrega apenas aqueles que aderirem ao estatuto, e o recorrente não o fez, sendo ilegítima a pretensão da apelada em equiparar-se a um condomínio nos moldes da lei civil e regido pela Lei 4.591/64. Defende que, a teor da nossa Carta Magna, não está obrigado a fazer ou deixar de fazer qualquer coisa senão em virtude de lei; e, portanto, não é possível a cobrança dos valores constantes da inicial, porquanto a associação apelada, sem fins lucrativos, foi criada sem o seu consentimento e, por isso, não tem qualquer autoridade para cobrança de taxa condominial ou qualquer outra contribuição compulsória. Ressalta que a apelada não tem características de condomínio, nem de fato, nem de direito, “tratando-se sim de uma forma de loteamento”, e que a gestão e a administração do mesmo estão a cargo do Poder Público, faltando-lhe, portanto, respaldo para implementar qualquer cobrança por serviços, “ficando aqueles supérfluos e de interesse particular sujeito à anuência e aprovação da parte beneficiada, o que não ocorreu no caso” - f. 94. Acrescenta ser ilegal a cobrança de valores do recorrente, porquanto estabelecidos visando à satisfação somente daqueles que realmente solicitaram e que, no caso, o apelante não reconhece como essenciais os prestados pela associação apelada, pois está satisfeito com os prestados pelos órgãos públicos. Alega que cabe aos associados que anuíram ao custeio de tais serviços, vedada a imposição a quem neles não tem interesse, sob pena de violação ao texto constitucional. Reafirma que adquiriu o terreno mais de 15 anos antes da constituição da associação e que está em dia com todos os pagamentos perante os órgãos municipais, não podendo, agora, ser prejudicado por arbítrio da apelada, que não pode ser equiparada ao condomínio, visto não ter natureza e requisitos necessários a tanto. Defende o seu direito adquirido, visto que se tornou proprietário muito antes da formação da associação, a cuja constituição não prestou anuência. Traz jurisprudência

que entende amparar a sua tese e pugna pelo provimento do apelo.

As contrarrazões vieram às f. 102/107 em evidente contrariedade.

Presentes os pressupostos para sua admissibilidade, conheço do recurso, regularmente preparado - f. 91-v.

Trata-se de apelação interposta nos autos da ação de cobrança proposta pela associação apelada contra o ora apelante, visando ao recebimento do valor de R\$ 4.486,87, referente ao rateio das despesas havidas com a manutenção do condomínio fechado, no qual o ora recorrente é proprietário de um lote.

A r. sentença julgou procedente o pedido e condenou o réu “ao pagamento de todas as taxas de manutenção do condomínio devidas a partir de janeiro de 2001 até a data de efetivação do pagamento, acrescida de juros de mora de 1% a.m. a partir da citação e correção monetária, pelos índices da Corregedoria de Justiça, a partir do ajuizamento da ação”, impondo ainda a sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

Essa decisão causou a insurgência do ora apelante que pretende vê-la reformada, argumentando que não cabe à associação o direito de cobrar qualquer valor relativo à taxa de condomínio, porquanto não tem tal característica. Ademais, afirma, tratando-se de uma associação sem fins lucrativos, não está obrigado a associar-se, e efetivamente não o fez, sendo, pois, indevida a cobrança efetivada, invocando a norma constitucional que lhe garante esse direito.

O tema cuja rubrica se prestaria ao exame em sede de preliminar (ilegitimidade ativa) aqui se entrelaça com o mérito recursal e com ele será examinado.

Para o apelante, não cabe à apelada promover a presente ação, tendo em vista que, na qualidade de associação, não tem as características de condomínio e, portanto, não tem legitimidade para estabelecer qualquer cobrança de taxa condominial.

Data venia, penso que tal circunstância é incapaz de afastar a legitimidade da apelada do polo ativo da presente demanda, pois ao exame dos autos verifica-se que fora criada com o objetivo de administrar o loteamento do Bairro “Jardim L’Ermitage”, regularmente registrada conforme estatuto trazido aos autos pelo próprio apelante - f. 44/47 - e que estabeleceu como dever de seus membros pagar a contribuição que for fixada em assembléia geral.

Entendo, pois, que, sendo a apelada instituída para administrar o referido loteamento, diga-se um “condomínio de fato”, e havendo previsão de contribuições destinadas à manutenção e conservação do mesmo, é ela parte legítima para figurar no polo ativo da ação.

Confira-se:

Condomínio irregular - Legitimidade ativa *ad causam*. - I. O condomínio denominado irregular tem legitimidade ativa *ad causam* para ação de cobrança de taxas condominiais de seus integrantes. - II. Apelo provido (Ap. 20020110296660, 4ª Turma Cível, TJDF, Rel.ª Des.ª Vera Andrighi).

Defende-se o apelante do dever de pagar as taxas cobradas, alegando que não é obrigado a associar-se e que, ademais, adquiriu o seu terreno muito antes da criação da associação apelada e, portanto, não estaria obrigado a qualquer pagamento.

O exame dos autos revela que o lote do apelante fora adquirido em 23.12.1981 - f. 41/43 - (e não em 1973, como afirma em suas razões) e que a associação autora fora instituída e registrada em 28.10.1990 - f. 44/47 e posteriormente alterada - f. 48/56 em 29.6.2003.

De acordo com a cláusula 3ª, a associação tem a finalidade de caráter comunitário de

promoção de bem-estar aos moradores do Jardim L'Ermitage e de suas respectivas famílias, a valorização do patrimônio, a melhoria das condições de urbanização, a manutenção da ordem e tranquilidade, a proteção à propriedade, o desenvolvimento comunitário e o zelo pela observância das condições do loteamento expressas no memorial do empreendimento - f. 48.

Em sua inicial, a autora afirma que

disponibiliza serviços a seus associados, tais como guarita com vigilância na portaria 24 horas por dia, recebimento de correspondências e distribuição das mesmas efetuadas por funcionário da associação, serviços de sinalização nas ruas e vias de acesso que são de uso comum dos moradores e proprietários, serviços gerais de manutenção a saber: jardinagem, capina, manutenção em geral, serviços estes realizado por funcionários contratados pela autora - f. 03.

Afirma o apelante que não estaria obrigado ao pagamento de qualquer contribuição ou taxa estabelecida porque "não reconhece como necessários, destinados apenas a atender aos anseios daqueles que os contratam", cabendo, pois, aos associados arcar com os ônus, "sem a pretensão de suprimir direitos constitucionais de liberdade, igualdade, propriedade e tantos outros destinados a reger as normas de convivência e bem-estar" - f. 95.

Em que pesem tais argumentos, não impugnou as benfeitorias e a valorização de seu terreno pelas melhorias que recebe, mesmo sem contribuir como os outros proprietários. É inequívoco que o apelante se beneficia dos serviços prestados para a conservação e manutenção do "condomínio de fato" e que são mantidos pelos outros proprietários e moradores do local. A alegação, trazida à f. 75, de que reside em São Paulo e de que nunca teve conhecimento da existência de tal

situação não elide a sua responsabilidade, porquanto, em que pese a proteção constitucional ao direito de propriedade e de não associação, existe outro de tão igual importância que veda o enriquecimento indevido.

Em sua excelente obra *Condomínios e incorporações*, 9. ed., Forense, p. 142, Caio Mário da Silva Pereira ensina:

Interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas. Assim, já dispunha o Código Civil (art. 624), quanto ao condomínio tradicional, e assim continuou sendo, no tocante ao especial, a antiga como a vigente. Não há diversidade de princípios nem de fundamentos. Pela mesma razão e para o mesmo fim, que a lei comum estabelece o encargo de todos os condôminos nas despesas de conservação do bem, os condôminos do edifício de apartamento têm de formar a caixa comum que as suporte.

A alegada liberdade de associação, garantia constitucional contida no inciso XX do art. 5º da Constituição Federal, também não procede, pois mesmo os moradores não associados devem pagar com regularidade as taxas de manutenção e melhorias cobradas. Antes de ser um princípio jurídico, é um princípio moral e ético, pois não é admissível que os demais proprietários paguem para que o apelante usufrua dos benefícios sem contribuir para tanto. Negar-se a contribuir, ao contrário dos demais moradores, constitui evidente enriquecimento ilícito.

Suma venia, o Poder Judiciário não pode aplaudir seja o apelante destinatário do serviço alheio sem por ele pagar, ao singelo argumento de que está amparado pela Constituição quanto ao direito de não ser obrigado a associar-se.

J. Nascimento Franco (*Condomínio*, Revista dos Tribunais, 1997, p. 235) esclarece:

Igual critério vem sendo aplicado para justificar a obrigação de todos os proprietários de lotes situados nos 'condomínios fechados', ao pagamento das despesas de conservação dos serviços comuns e equipamentos destinados a suprir a deficiência ou a inexistência dos serviços que, em princípio, deveriam ser, mas efetivamente não são, prestados pelo Município, ou por concessionários de serviços públicos, devido, por exemplo, à localização distante, dificuldade de acesso etc. Uma vez instituído um órgão administrativo do conjunto, tal como uma associação de moradores, e estabelecida uma Convenção, torna-se legal a cobrança do que for gasto para os serviços de administração e conservação das partes comuns, quais sejam jardins, praças, ruas, captação e distribuição de água, limpeza, coleta de lixo, vigilância, seguro etc.

Muito cômodo, por parte do réu/apelante, afirmar que as melhorias introduzidas o foram sem o pedido ou seu aval e que, por isso, não tem responsabilidade pelo respectivo pagamento. As obras realizadas pela autora e os serviços por ela prestados evidentemente beneficiaram

e valorizaram o imóvel do recorrente. Se não compareceu às reuniões assembleares, por si ou por representante legal, para discutir e votar a respeito das obras e serviços que seriam realizados, não o fez porque não o quis. Renovada vênua, a alegação de que não sabia da existência da associação somente demonstra o desinteresse pelo imóvel adquirido em data tão remota, não sendo crível que, desde 1990, quando foi criada a associação, o réu/apelante não tenha sequer visitado o seu terreno e percebido as melhorias implantadas. Dessa forma, não pode, agora, invocar a própria omissão, para enriquecer-se ilicitamente à custa dos demais moradores que lá construíram suas casas e lá residem. Ressalte-se que entidades como a autora agem no respeitante aos proprietários; e, assim sendo e tendo em vista a utilidade dos serviços e obras que realizam e que a todos aproveita, são os proprietários obrigados a ressarcir os custos dessas despesas que lhe são proveitosas.

Assim, o apelante não pode negar-se ao pagamento de sua parte a pretexto de inexistência de um condomínio, ou de não pertencer aos quadros da associação de moradores criada pela maioria, pois a contribuição decorre menos da condição de associado do que em virtude de poder utilizar-se dos serviços comunitários, independentemente de ser, ou não, associado, reafirme-se.

Com tais considerações, nego provimento ao apelo, mantida inalterada a r. sentença objurgada por seus próprios fundamentos, inclusive quanto à sucumbência imposta e à forma de correção do débito, que não foram alvo de insurgência recursal.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES PEDRO BERNARDES e TARCÍSIO MARTINS COSTA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...