

**Ação de cobrança -
Taxas condominiais - Condomínio de fato -
Possibilidade - Contraprestação pelas benfeitorias
e serviços disponibilizados - Vedação ao
enriquecimento sem causa - Voto vencido**

EMENTA: Apelação cível. Ação de cobrança. Taxas condominiais. Condomínio de fato. Possibilidade. Contraprestação pelas benfeitorias e serviços disponibilizados. Vedação ao enriquecimento sem causa. Sentença mantida.

- O proprietário de imóvel pertencente a condomínio, ainda que atípico, é obrigado a participar do rateio das despesas feitas para conservação e melhoria do espaço comum, mesmo que não tenha se associado voluntariamente à associação de moradores.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0188.07.059679-9/001 - Comarca de Nova Lima - Apelante: Maria Esther Pires Altoe - Apelada: Aspas - Associação dos Proprietários em Pasárgada - DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO APELO, VENCIDO O REVISOR.

Belo Horizonte, 24 de abril de 2014. - José Marcos Rodrigues Vieira - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Trata-se de apelação cível interposta por Maria Esther Pires Altoe da sentença de f. 186/191-TJ, que, nos autos da ação de cobrança ajuizada por Aspas - Associação dos Proprietários em Pasárgada, julgou procedente o pedido inicial para condenar a ré ao pagamento das taxas condomi-

niais referentes ao lote 15 do loteamento denominado "Pasárgada".

Inconformada, a ré interpôs apelação às f. 204/211-TJ, em que sustenta não ter-se associado à autora. Alega a inexistência de condomínio, mas de mero loteamento aberto, servido por ruas públicas de responsabilidade do município de Nova Lima. Afirma inexistir área particular comum a justificar a cobrança de taxa condominial. Afirma que a colocação de cancelas para o controle de entrada no bairro ofendeu o art. 23 da Lei Orgânica Municipal de Nova Lima.

Em atenção ao princípio da eventualidade, afirma que, ainda que se entenda ter sido auferido benefício, indevida a cobrança de taxa condominial, devendo ser calculadas as despesas realizadas pela autora, rateadas pelos moradores da região. Aduz que a taxa condominial não corresponde aos gastos realizados pela ré.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado à f. 213v.-TJ.

É o relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

A ora apelada ajuizou a presente ação de cobrança, pleiteando o recebimento de taxas condominiais em atraso referentes ao lote de propriedade da autora no Condomínio Pasárgada, no total de R\$2.146,90.

O pedido foi julgado procedente sob os seguintes fundamentos:

Com efeito, inegável que o imóvel da requerida está inserido em um contexto condominial de fato, sendo irrelevante que não tenha aderido à associação, pois a obrigação ao pagamento da taxa mensal encontra fundamento legal na proibição de enriquecimento sem causa, na forma do art. 884 do CC.

Isso porque restou comprovado que o autor presta diversos serviços à comunidade local (f. 78/118), tais como manutenção de pontes, vias e calçamento, portaria com vigilância, carros para ronda, transporte, sendo que a ré se beneficia de todos os serviços prestados, o que valoriza sem dúvida alguma sua propriedade.

[...]

Restando comprovados tanto as despesas do condomínio com estrutura e benefícios em favor da ré, quanto a inadimplência, conclui-se que a requerida tem a obrigação de pagar a taxa mensal cobrada (f. 188-TJ).

Após analisar detidamente os autos, tenho que a sentença deve ser mantida, sendo inequívoca a existência de condomínio.

É certo que a autora, Aspas - Associação de Proprietários em Pasárgada, não foi constituída sob as regras da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, tratando-se, portanto, de condomínio de fato ou atípico. De tal constatação, no entanto, não decorre a irregularidade da instituição e cobrança de taxas de manutenção de todos os participantes do empreendimento, cuja autorização legal se encontra no art. 1.315 do Código Civil.

Conforme já decidiu o STJ,

[...] um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância, que um participante, aproveitando-se do 'esforço' desta comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente (STJ, 3º T., REsp 139.953/RJ, Rel. Min. Waldemar Zveiter, j. em 23.02.99, DJ de 19.04.99, p. 134).

No caso, a própria ré acostou aos autos fotografias que comprovam a realização de benfeitorias pela autora (f. 53/55-TJ), como o calçamento de vias do condomínio, desconstituindo a alegação apresentada em sede recursal, de que é o Município de Nova Lima o responsável pela pavimentação das vias em Pasárgada.

Também a autora apresentou diversas provas de que atua em benefício dos condôminos, controlando a entrada de pessoas no condomínio (f. 78-TJ), oferecendo segurança à região (79/80), disponibilizando transporte para os moradores e empregados (f. 112/16-TJ), bem como realizando obras para melhoria do acesso às casas e lotes (f. 81/107, 117/118-TJ).

Note-se que a via em que mora a ré, Alameda da Alegria, foi umas das reformadas em obra realizada pela autora (f. 83/84-TJ), sendo inegável, portanto, que a ora apelante usufrui dos benefícios proporcionados pela associação, com clara valorização de seu imóvel.

Assim, não pode a ré escusar-se da responsabilidade de participar do rateio das despesas feitas pela autora para manutenção e melhoria do condomínio.

Nesse contexto, irrelevante se o condômino se associou voluntariamente à autora ou não, sendo devida a contraprestação pelos benefícios auferidos, notadamente a fim de que seja evitado o enriquecimento sem causa do condômino, vedado pelo art. 844 do Código Civil.

Sobre o tema, são fatos os julgados deste Tribunal, todos envolvendo a associação ora apelada:

Ação de cobrança. Ausência de apreciação de preliminar. Inocorrência. Prescrição. Regra do art. 206, § 5º, I, do CC. Condomínio atípico. Taxas. Rateio. Possibilidade. Ônus da prova. Art. 333, inciso II, do CPC e litigância de má-fé. Não demonstrados. - Sendo apreciadas na sentença preliminares que se confundem com o mérito da causa, não há que se falar em nulidade do trabalho decisório. - É de se aplicar o prazo prescricional previsto no art. 206, § 5º, I, do CC para a cobrança de dívida líquida e certa. - O proprietário de imóvel pertencente a condomínio atípico é obrigado a participar do rateio das despesas feitas em prol de todos. - É do réu o ônus da prova em relação a fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor em conformidade com a determinação emanada do inciso II do art. 333 do Código de Processo Civil. - Não cabe a aplicação da multa por litigância de má-fé, quando a mesma não restou efetivamente demonstrada (Apelação Cível nº 1.0188.11.009843-4/001, Rel. Des. Pereira da Silva, 10ª Câmara Cível, j. em 24.09.2013, p. da súmula em 04.10.2013).

Ação de cobrança. Associação de moradores. Taxa de manutenção. Condomínio atípico ou irregular. Procedência da cobrança. Sentença mantida. - É legítima a cobrança das

despesas, a título de taxas de administração, efetuadas por associação de moradores com serviços (de limpeza, manutenção, conservação e vigilância) efetivamente postos à disposição do proprietário de imóvel localizado no 'condomínio'. Incumbe a cada condômino pagar a sua quota-parte, incluindo as despesas extraordinárias, sob pena de tornar inviável a administração do condomínio, diante da existência de gastos imprescindíveis com a manutenção, limpeza, conservação e melhoria das áreas comuns, das quais certamente se beneficia, no mínimo, com a valorização de seu imóvel (Apelação Cível nº 1.0188.07.059667-4/001, Rel. Des. Antônio de Pádua, 14ª Câmara Cível, j. em 16.02.2012, p. da súmula em 22.05.2012).

Apelação. Nulidade afastada. Ausência de publicação de vista. Documentos que não embasaram a decisão. Cobrança de rateio das despesas em loteamento fechado. Associação de moradores. Proprietário de imóvel no condomínio. Fruição dos benefícios e serviços prestados. Obrigação pelo pagamento. 1. Não há que se falar em nulidade, quando os documentos aos quais a parte não teve a vista publicada, não influíram no julgamento da causa, mormente porque sequer serviram de sucedâneo para a convicção do Juízo de primeiro grau, que não se reportou a eles no *decisum*. 2. Mesmo que o proprietário não tenha anuído à associação de moradores, tem obrigação de pagamento das despesas relativas à conservação, limpeza, segurança e vigilância do loteamento, eis que se beneficia das melhorias e serviços implementados (Apelação Cível nº 1.0188.07.059689-8/001, Rel. Des. José Affonso da Costa Côrtes, 15ª Câmara Cível, j. em 29.03.2012, p. da súmula em 10.04.2012).

Direito civil. Ação de cobrança. Vedação ao enriquecimento ilícito. Associação de moradores. Taxas de manutenção de loteamento. Imposição a quem não é associado. Possibilidade. 1. O proprietário de imóvel em loteamento administrado por associação de moradores, mesmo não havendo anuído ao ato que instituiu aquela associação e não aderindo ao ato que instituiu o encargo, deve arcar com as taxas de manutenção e melhoria impostas, pois de outro modo estaria incorrendo em enriquecimento sem causa, situação prevista no art. 884 do CC/02 (Apelação Cível nº 1.0188.07.059669-0/001, Rel. Des. Cabral da Silva, 10ª Câmara Cível, j. em 05.07.2011, p. da súmula em 19.07.2011).

Ressalto, por fim, que a ré se limita a impugnar de forma genérica o valor da taxa condominial cobrada, deixando de fazer prova da ilegalidade e da inidoneidade do montante exigido, que se mostra razoável ante os gastos comprovados nos autos. Assim, não se desincumbiu a apelante do ônus probatório que lhe competia, nos termos do art. 333, II, CPC, devendo ser reconhecido o débito no valor indicado na inicial.

Com esses argumentos, nego provimento ao apelo.

Custas recursais, pela apelante, suspensa a exigibilidade nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Estou a dar provimento à apelação.

O pagamento de mensalidade a associação depende da livre e espontânea vontade do cidadão em associar-se. É preceito constitucional que ninguém está obrigado a associar-se ou manter-se associado.

Nesse sentido, já votamos:

Apelação cível. Cobrança. Associação de moradores. Cobrança de taxas de condomínio. Não cabimento. - As associações só podem cobrar de quem é seu associado, os não associados não estão obrigados a contribuir. - O simples fato de o apelante ser proprietário de um terreno não o obriga ao pagamento de contribuições às quais ele não aderiu.

Apelação cível nº 1.0188.09.088335-9/001. Comarca de Nova Lima. Apelante: Peter Hall Nielsen - Apelada: Associação Comunitária Jardins de Petrópolis. Razão assiste ao apelante ao não se conformar com a sentença. O direito de liberdade de associação é consagrado pela Constituição da República e está previsto dentre os direitos fundamentais (art. 5º, XX, CR). Não há obrigação em associar-se ou manter-se associado. A associação é um ato expresso de manifestação de vontade, não pode, de forma alguma, ser imposto a quem quer que seja. Nesse sentido, as associações só podem cobrar de quem é seu associado, os não associados não estão obrigados a contribuir. Portanto, no caso em julgamento, o simples fato de o apelante ser proprietário de um terreno no loteamento Jardins de Petrópolis não o obriga ao pagamento de contribuições às quais ele não aderiu. Não há condomínio. O que existe é uma associação de moradores para promover a melhoria da área. Condomínio, no sentido jurídico, pressupõe a existência de propriedade comum. Mas o que se vê no presente caso é o uso vulgar da expressão 'condomínio' para se referir a uma associação de moradores que, espontaneamente, se uniram para defender os interesses de um determinado local, impondo aos demais moradores da região uma contribuição.

É do Tribunal Superior:

Agravo regimental no recurso especial. Associação de moradores. Cobrança compulsória de taxa. Não associado. Impossibilidade. Jurisprudência do STJ. Fundamentos do novo recurso insuficientes para reformar a decisão agravada. 1. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 2. Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio. Precedentes específicos desta Corte. 3. Agravo regimental desprovido (STJ - AgRg no REsp 1322393/SP - Min. Paulo de Tarso Sanseverino - DJe de 18.06.2013).

E, também do STF, o voto do Ministro Marco Aurélio, que também votou nesse sentido:

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 - art. 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal (STF - RE 432106/RJ - Rel. Min. Marco Aurélio - j. em 20.09.2011).

O Ministro Marco Aurélio ressaltou, em seu voto, que ninguém deve fazer ou deixar de fazer alguma coisa que não está prevista em lei. E, segundo ele, a decisão do TJ-RJ, a "título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do art. 5º do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado".

O seu entendimento foi seguido, de forma unânime, pelos Ministros Luiz Fux, Dias Toffoli e Cármen Lúcia.

Marco Aurélio ressaltou, na decisão, que o autor do recurso foi “condenado a pagamento em contrariedade frontal a sentimento nutrido quanto à associação e às obrigações que dela decorreriam”.

Assim sendo, dou provimento à apelação para julgar improcedente o pedido inicial. Invertida a sucumbência fixada na sentença.

Custas recursais, pela associação apelada.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO APELO, VENCIDO O REVISOR.

...