



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0818016-62.2022.8.19.0205

APELANTES: TAYANE NEVES ALVES E ALESSANDRO BARBOSA VIEIRA

APELADO: CONDOMÍNIO VILA REAL

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO DE LOTES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

LEGITIMIDADE ATIVA PARA A COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. SITUAÇÃO JURÍDICA IRREGULAR DO CONDOMÍNIO QUE SE REVELA DESPICIENDA.

CONDOMÍNIO DE FATO, QUE CONTA COM DIVERSAS ÁREAS DE LAZER COMUNS, PORTARIA E SERVIÇO DE LIMPEZA, DE MODO QUE NÃO PODEM OS DEMANDADOS SE BENEFICIAREM DA ESTRUTURA DO LOCAL SEM A DEVIDA CONTRAPRESTAÇÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRECEDENTES DESTA CORTE.

NO MAIS, A TESE RECURSAL DE QUE SE TRATA DE MERA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES NÃO AFASTARIA A LEGITIMIDADE DO AUTOR PARA PERSEGUIR O DÉBITO.

PARTE RÉ QUE, AO FIRMAR INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, ANUIU COM O PAGAMENTO DE TAL CONTRIBUIÇÃO. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO PRESERVADO (ART. 5º, XX, CRFB). TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ.

SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0818016-62.2022.8.19.0205**, em que figuram como apelantes **TAYANE NEVES ALVES E ALESSANDRO BARBOSA VIEIRA**, sendo apelado **CONDOMÍNIO VILA REAL**,

ACORDAM, os Desembargadores que compõem esta Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em votar nos termos da certidão de julgamento.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR



RELATÓRIO

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta por CONDOMINIO VILA REAL em face de TAYANE NEVES ALVES E ALESSANDRO BARBOSA VIEIRA, em que proferida sentença de procedência do pleito autoral, nos seguintes termos (indexador 194750474):

“1. Relatório (art. 489, I do CPC/2015).

Trata-se de AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS promovida por demanda de CONDOMINIO VILA REAL em face de TAYANE NEVES ALVES, ALESSANDRO BARBOSA VIEIRA com o objetivo de que o réu seja condenado ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, além de encargos em razão dos fatos narrados a seguir.

Como causa de pedir, em síntese, a parte autora relata, em síntese, que os réus são adquirentes, moradores e titulares do direito real do imóvel designado por Casa 22 do referido condomínio, conforme instrumento particular de Promessa de Compra e Venda anexo, além de cadastro de moradores que instrui a presente, estando inadimplentes, no entanto, relativamente as cotas condominiais e parcelas de acordo anterior não cumprido, dos períodos compreendidos entre novembro/2019 a junho/2022 aleatoriamente, conforme planilha anexa integrante da presente peça.

A inicial consta em id. 25031598 e veio instruída com os documentos anexos.

Contestação dos réus em id. 61178125, sustentando, em preliminar, ilegitimidade ativa e, no mérito, sustenta que firmaram contrato de compra e venda do imóvel há mais de 14 anos com promessa de desmembramento dos lotes, contudo, tendo apenas o contrato particular de compra e venda do imóvel, sem a devida legalização do imóvel até a presente data. Aduz que fica desobrigada a pagar as taxas em razão da ausência de amparo legal, eis que a autora jamais foi Condomínio de forma real, e, sim, condomínio de fato, e reconhecendo por documentos ser tão somente associação de moradores. Por fim, requer o acolhimento da preliminar ou, subsidiariamente, a improcedência total da ação.

Réplica em id. 81344977.

Oportunizada a produção de provas, as partes se manifestaram em id. 99829100 (réus) e em id. 102036720 (autor), ambas informando a inexistência de outras provas a produzir.

Saneamento em id. 115156999.

Deferida gratuidade de justiça aos réus em id. 151662445.

Determinada a remessa ao grupo de sentença, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

2. Fundamentação (art. 93, IX da CRFB/88 e art. 489, II do CPC/2015).

Passo a fundamentar e decidir.

2.1. Passo à análise das questões prévias (preliminares e prejudiciais).

Não há questões prévias, preliminares ou prejudiciais de mérito.

2.2. Passo ao exame do mérito

Inicialmente, verifico ser hipótese de julgamento antecipado do mérito, pois não há necessidade de outras provas, na forma do art. 355, I do CPC/2015.

Verifica-se que os fatos discutidos nos autos são incontroversos, sendo necessário avaliar tão somente os fundamentos jurídicos das partes e eventuais obstáculos fáticos à pretensão da parte autora.

Versa a hipótese ação de cobrança de taxa condominial em que pretende o autor o recebimento dos débitos em inadimplência. Os réus, por sua vez, sustentam a ilegitimidade da parte autora em razão ausência de desmembramento da área e, em razão da ausência de documentação específica de regularidade da propriedade dos imóveis, não possuem obrigação de pagar taxas condominiais.

É cediço que o pagamento da cota condominial é um dever do condômino, seja ele proprietário (posse indireta) ou possuidor (posse direta e originária ou derivada) (CC/02, arts. 1333, caput c/c 1334, I c/c 1336, I; Lei 4591/64, arts. 9º, §§ 2º e 3º, I; 12, caput). Confira-se:

"Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção."

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)"

Portanto, as despesas condominiais, compreendidas como obrigações "propter rem" são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica material direta com o condomínio.

Convém esclarecer que nas cobranças de cotas condominiais, prevalece o interesse geral dos condôminos. Consequentemente, o Condomínio credor tem a faculdade de exigir o pagamento do respectivo débito tanto do proprietário (posse indireta) quanto do possuidor (posse direta e originária ou derivada).

No mesmo caminho, seguem precedentes da sólida jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, REFERENTES AO PERÍODO DE 10/08/2019 A 10/05/2021. PROPRIETÁRIOS/POSSUIDORES. ALEGAÇÃO DA SEGUNDA RÉ, CARMEM, DE NÃO SER PROPRIETÁRIA, NEM POSSUIDORA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA SEGUNDA RÉ, REQUERENDO A REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. 1. Ação de cobrança de cotas condominiais, vencidas em 10/08/2019 a 10/05/2021; (...) 3. Apelante que insiste em afirmar não ser proprietária do imóvel, nem possuidora, sustentando nunca ali ter residido, tanto que sua citação se deu por whatsapp; 4. Ré que é proprietária do imóvel (RGI, as fls. 21/22) e, também, possuidora; 4.1. Citação que ocorreu no imóvel objeto da lide; 4.1). Inobstante afirmar ao Oficial de Justiça residir em Minas Gerais, em seu recurso, em clara contradição, diz ter nascido e reside "no Flamengo até hoje"; 5 . O pagamento da cota condominial é um dever do condômino, seja ele proprietário (posse indireta) ou possuidor (posse direta e originária ou derivada) (CC/02, arts. 1333, caput c/c 1334, I c/c 1336, I; Lei 4591/64, arts. 9º, §§ 2º e 3º, I; 12, caput). 6. Com efeito, o responsável pelo pagamento das despesas condominiais não será apenas o proprietário, mas também o ocupante/possuidor direto do imóvel, sobretudo, porque ele (possuidor) é quem efetivamente causa as despesas que deverão ser rateadas entre os condôminos. 7. O proprietário não é o exclusivo responsável pelas cotas condominiais, para as quais também concorrerão todos quantos tenham a posse sobre a unidade. Nas ações de cobrança de cotas condominiais, prevalece o interesse geral dos condôminos. Consequentemente, o condomínio credor tem a faculdade de exigir o pagamento do respectivo débito tanto do proprietário (posse indireta) quanto do possuidor (posse direta e originária ou derivada), e, por isso, irrelevante a arguição de citação inválida do Réu Manuel. 8. Manutenção da sentença que se impõe. 9. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO." (0013604-43.2021.8.19.0210 – APELAÇÃO- Rel. Des. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 27/07/2023 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

Sobre este tópico, frise-se que a cota condominial representa o rateio das despesas efetuadas mensalmente pela administração do condomínio entre os condôminos, representando dívida "propter rem", com a característica da ambulatoriedade, pela qual responde o próprio imóvel pela solvabilidade de débitos eventualmente existentes.

A propósito, insta salientar que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Repetitivo nº 1.345.331/RS, firmou o entendimento de que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações "propter rem", são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Confira-se:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido."

Notadamente, como já exposto na presente fundamentação, afirma a doutrina que o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação. (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Volume 5. 9a Edição. Editora Juspodivm: Bahia, 2013, p. 734.)

Desta forma, não há como deixar de acolher o pedido contido na inicial, visto que até a presente data o débito referente às cotas condominiais em aberto não foi quitado, o que é incontroverso nos autos, haja vista a ausência de comprovante de pagamento da dívida.

Dessa forma, merece prosperar a presente ação de cobrança para satisfação dos débitos condominiais.

3. Dispositivo (art. 489, III do CPC/2015).

Por todo o exposto, extingo o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC/2015 e JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para CONDENAR o réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, corrigidas monetariamente na forma da Lei 6.899/81, com juros legais de 1 % (um por cento) ao mês (art. 406 do Código Civil de 2002 c/c Enunciado nº 20 CJF), contados do vencimento de cada parcela e multa de 2% (dois por cento), de acordo com o art. 1.336, § 1º do Código Civil de 2002.

Condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º do CPC/2015, observada a gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, § 3º do mesmo diploma legal.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Caso sejam opostos embargos de declaração em face da presente sentença, dê-se vista à parte contrária para manifestação em 05 (cinco) dias úteis, fazendo os autos conclusos para sentença.

Caso seja interposto recurso de apelação em face da sentença, determino desde logo:

a) Intime-se o(s) apelado(s) para apresentar contrarrazões no prazo legal (art. 1.010, § 1º do CPC/2015);

b) Caso o(s) apelado(s) apresentem apelações adesivas, intime-se o apelante para apresentar contrarrazões (art. 1.010, § 2º do CPC/2015);

c) Decorrido o prazo legal, com ou sem manifestação, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça para julgamento do recurso, independentemente de nova conclusão ou juízo de admissibilidade em primeiro grau (art. 1.010, § 3º do CPC/2015).

Após o trânsito em julgado, em não havendo pedido de cumprimento de sentença, dê-se baixa e arquivem-se os autos.”

Apela a parte ré (indexador 200031702), aduzindo que “a Apelada não possui legitimidade ativa, para propor ação na condição de condomínio, haja vista jamais ter

apresentado aos autos a documentação exigida em lei. Insta ainda salientar, ao juízo, que todos os lotes instituídos no endereço na Estrada do Lameirão Pequeno, 999, encontra-se como única área definida como fazenda. É de se observar, que não houve desmembramento da área em frações ideais dos lotes, não permitindo sua unidade em que se destina. Dessa forma torna-se impossível alegação da Apelada em ser condomínio legal, e sim atuando apenas na esfera de condomínio de fato.”

Alega que “a parte autora sequer juntou os documentos constitutivos que legalizaria a propositura da presente ação, qual seja, a Escritura do Registro Geral de Imóveis (RGI).”

Assevera que “fica claro que Apelada jamais foi Condomínio de forma real, e sim condomínio de fato, e reconhecendo por documentos ser tão somente associação de moradores. Sendo assim, merece o processo ser extinto por falta de condição da ação como determina o art. 17 do Código Processo Civil vigente.”

Sustenta que “a sentença precisa ser reformada na integra, pois erroneamente reconheceu ser a Apelada condomínio de direito, mesmo que jamais tenha sido apresentado documentos públicos para tais instruções aos autos.”

Ao final, pleiteia “a extinção do feito na forma do VI do art. 485 e do art. 17 ambos do CPC e artigo 1332 e 1333 do Código Civil, haja vista a falta de legitimidade ad causam da Apelada, em propor ação de cobrança de cotas condominiais a condição de condomínio por falta de registro legal. 3- A condenação da Apelada nas custas e honorários advocatícios no importe de 20%. E ao fim, seja o recurso de APELAÇÃO julgado em total procedência por ser questão de justiça.”

A regularidade do recurso foi certificada em indexador 68039894)

Contrarrazões acostadas no indexador 225690702 prestigiam a sentença.

É o relatório. Passo ao voto.

Conheço do recurso porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Busca a parte autora, CONDOMÍNIO VILA REAL, a cobrança de valores de cotas condominiais alegadamente inadimplidas, relativas ao lote de nº 22, situado na Estrada do Lameirão Pequeno nº 999, Campo Grande – RJ, no período compreendido entre Novembro/2019 a Junho/2022, no valor total de R\$ R\$ 20.932,26 (vinte mil novecentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos).

O pedido foi julgado procedente. Daí este apelo.

Insurgem-se os apelantes contra a sentença que julgou procedente o pedido inicial, aduzindo que *“a Apelada jamais foi Condomínio de forma real, e sim condomínio de fato, e reconhecendo por documentos ser tão somente associação de moradores. Sendo assim, merece o processo ser extinto por falta de condição da ação como determina o art. 17 do Código Processo Civil.”*

Ab initio, mister se faz esclarecer que o condomínio autor, apesar de ter áreas comuns e exclusivas, a teor do que dispõem os artigos 1.358-A e seguintes do Código Civil¹, não possui regularização formal, qual seja, o apontamento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Destarte, trata-se do denominado condomínio de fato. Em tais hipóteses, os moradores se organizam e criam regras próprias para a gestão do local, mesmo sem a formalidade de uma incorporação imobiliária.

Nessa ordem de ideias, conquanto se constate que a parte autora seja um condomínio de fato, ou mesmo se constitua em mera associação de moradores, como aduzem os recorrentes, não lhes assiste razão, eis que a legitimidade ativa, *in casu*, é patente, tratando-se de questão que se confunde com o próprio mérito da demanda. Vejamos.

Analisando-se detidamente os autos, observa-se que a área em que situada o Condomínio Vila Real conta com campo de futebol, churrasqueira, salão de jogos, parquinho, portaria e piscina - como se vê nas atas e na convenção colacionadas aos autos - infraestrutura que decerto demanda recursos financeiros para sua manutenção.

Deveras, não podem os demandados se beneficiarem da base do local sem a devida contraprestação, sob pena de enriquecimento sem causa, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico².

¹ Art. 1.358-A. *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

^{§ 1º} *A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

^{§ 2º} *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

² Art. 884. *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*

No mesmo sentido, os recentes julgados da Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES DAS VIVENDAS DO SOL NASCENTE. Condomínio horizontal de fato. Demanda objetivando a cobrança das cotas "condominiais" do rateio para pagamento do IPTU e demais despesas da associação autora. Sentença improcedente. Apelo ofertado pela demandante. Reforma do decisum. Não viola o princípio da liberdade de associação a cobrança de despesas condominiais em face daquele que se beneficia das melhorias e serviços prestados pela associação em benefício de todos aqueles que integram o condomínio de fato. Precedentes desta E. Corte de Justiça e do STJ. O nosso ordenamento jurídico, até o presente momento, admite a legitimidade ativa do condomínio de fato para a cobrança de despesas comuns aos coproprietários. Prova documental amplamente favorável ao apelante. Acolhimento do pleito autoral, com a inversão dos consectários sucumbenciais. Aplicação da regra do art. 932, IV, "a", do CPC e do artigo 31, VIII, do REGITRJ que autoriza o julgamento monocrático do recurso pelo Relator. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (0032655-03.2017.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 02/06/2021 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL REFERENTE À COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA JULGOU EXTINTA A EXECUÇÃO, PORQUANTO A ENTIDADE CREDORA NÃO DETÉM PERSONALIDADE JURÍDICA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA. CONDOMÍNIO DE FATO. LEGITIMIDADE ATIVA PARA AJUIZAMENTO DE DEMANDAS, OBJETIVANDO A PRESERVAÇÃO DE INTERESSES COMUNS. SEGUNDO O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA "É POSSÍVEL A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS AINDA QUE O CONDOMÍNIO SEJA IRREGULAR, POIS, POR NÃO SE TRATAR DE TAXA INSTITUÍDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, NÃO SE ANALISA A LEGALIDADE DA COBRANÇA SOB A PERSPECTIVA DA ADESÃO DO PROPRIETÁRIO, DEVENDO O TITULAR DO DOMÍNIO CONTRIBUIR PARA O CUSTEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO." NO MESMO SENTIDO A JURISPRUDÊNCIA DESTA COLENDIA CORTE ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO AO RECURSO, PARA ANULAR A SENTENÇA, RECONHECENDO A LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. (0177833-41.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 28/06/2017 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÕES CÍVEIS. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. RITO SUMÁRIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE ATIVA DO

CONDOMÍNIO DE FATO. DESNECESSÁRIA A INTEGRAÇÃO DA COPROPRIETÁRIA NA LIDE. INADIMPLÊNCIA CONFESSA. AUSÊNCIA DE PROVA DE FALTA DE CONTRAPRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, BEM COMO DO EXCESSO DE COBRANÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS QUE DEVEM SER MAJORADOS, NA FORMA DO ENTÃO VIGENTE ARTIGO 20, § 3º, DO CPC/73. DESPROVIMENTO DO 1º RECURSO E PROVIMENTO DO 2º RECURSO. (0000763-39.2012.8.19.0078 - APELAÇÃO. Des(a). JACQUELINE LIMA MONTENEGRO - Julgamento: 11/10/2016 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

De mais a mais, ainda que se analise a questão sob o enfoque do direito à livre associação, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n. 965.911 RG/SP, fixou a seguinte tese (Tema 492 STF): *"é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis"*.

Veja-se que, na ausência de lei municipal que discipline a matéria, em se tratando de relação jurídica constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, é ilegítima a cobrança de taxa de manutenção de proprietários de lote ou imóvel não associados ou que à associação não anuíram expressamente e, após o advento daquela norma, a cobrança de taxa de manutenção dos não associados depende de adesão do proprietário do imóvel, titular do direito ou morador.

No mesmo sentido, é o entendimento firmado no Tema 882 do STJ:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

Na espécie, o imóvel objeto da lide foi adquirido pelos demandados em 23/09/2016 (indexador 25031940).

Veja-se que na parte final do instrumento de promessa de compra e venda (indexador 25031940), os promitentes compradores, ora apelantes, anuíram expressamente com o pagamento das cotas condominiais, tanto as vencidas como as vincendas:

ena de, não o fazendo, sujeitar-se às penalidades previstas na legislação municipal vigente. VII) – DA ACEITAÇÃO DOS OUTORGADO(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) – Responderá o(s) adquirente(s) não apenas pelo das cotas condominiais vincendas, como ainda pelo pagamento de todas as cotas condominiais vencidas, anteriores à presente data, idêntica disposição se aplicando a todos os encargos e impostos incidentes sobre o imóvel ora negociado, vencido e vincendos, seja a que título for. Pelo(s) OUTORGADO(A)(S) foi dito que aceita este instrumento tal como se contém e está redigida. E, assim, justos e pactuados, mandaram digitar este instrumento, o qual, depois de lido e achado conforme disseram, aceitam e assinam em duas (2) vias de igual teor e forma, rubricando-as todas, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, para que produza os seus efeitos legais.-

De se notar, ainda, que por cerca de três anos (até outubro de 2019) os apelantes realizaram o pagamento das cotas condominiais sem qualquer objeção, como se depreende da planilha costada ao indexador 25032860, a qual indica que os débitos tiveram início em 15/11/2019.

Nessa seara, em análise *a contrario sensu* dos julgados acima mencionados, tem-se que, a par da situação jurídica do autor, este possui legitimidade para realizar a cobrança das contribuições aos moradores demandados.

Posto isso, vota-se por negar provimento ao recurso e majorar os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor da condenação, com base no artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade de justiça concedida (indexador 151662445).

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR