



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003475-09.2019.8.19.0061

APELANTE: ERIC SILVESTRIN

APELANTE: TATIANA CALANDRINO MARANHÃO

APELADO: CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV

ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS.

TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA. TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE COPROPRIEDADE SOBRE ÁREAS COMUNS E REGISTRO CARTORÁRIO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, BEM COMO DE QUALQUER DOCUMENTO QUE COMPROVE A ANUÊNCIA DOS APELANTES EM SE ASSOCIAR. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ.

RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO Nº 0003475-09.2019.8.19.0061**, em que figuram como apelantes **ERIC SILVESTRIN e TATIANA CALANDRINO MARANHÃO**, sendo apelado **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV**,

ACORDAM os Desembargadores que integram a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por UNANIMIDADE** de votos, **EM CONHECER E DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

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 CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV em face de ERIC SILVESTRIN e TATIANA CALANDRINO MARANHÃO, em que proferida sentença de procedência do pleito autoral, nos seguintes termos (indexador 370):

*“(…)É o relatório. Passo a decidir. O ponto controvertido está na obrigação ou não de se pagar, sob a alegação de que o autor não constitui um condomínio. Há basicamente três figuras distintas em discussões como a presente: o condomínio edilício (artigo 1.331, do CC), as associações (condomínio de fato), e o condomínio voluntário (artigo 1.314, do CC). No edilício há naturalmente partes ditas comuns, além das particulares. No caso, não há evidência de partes comuns. Aqui o pagamento da cota é obrigatório, na forma do artigo 1.336, I, do CC. Nas associações não há condomínio, mas mera reunião associativa para a promoção da localidade, em regra com a contratação ou prestação de serviços, que passam a ser rateados, sob pena de enriquecimento sem causa (artigo 844, do CC) daquele que não paga. Aqui há margem para discussão acerca da utilidade e obrigatoriedade de tal pagamento. E finalmente o voluntário, que mais se assemelha ao presente caso. Narra-se que há frações decorrentes de um mesmo terreno. Há a constituição do autor, como condomínio em loteamento fechado, justamente para o custeio das despesas comuns do condomínio pro indiviso. No mais, a jurisprudência desde há muito tempo admite a constituição de condomínio fechado de lotes. A propósito, tal realidade foi finalmente incorporada no Código Civil no atual art. 1.358-A, incluído pela Lei n. 13.465/2017. Seja no caso do condomínio edilício, seja no voluntário, há a obrigação de rateio e pagamento (artigo 1.315, do CC). Os réus não negam a inexistência de pagamentos, nem demonstram nulidades na constituição do condomínio. Assim, não há como se afastar a obrigação do pagamento. **PELO EXPOSTO, julgo PROCEDENTE o pedido, na forma do artigo 487, I, do NCPC, para condenar os réus solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 20.967,30 (vinte mil novecentos e sessenta e sete reais e trinta centavos, relativa a dívida até 10/03/2019 e atualizada até então, mais juros e correção daquela data até o pagamento. Condeno ainda ao pagamento das prestações vencidas desde então e vincendas, com os mesmos acessórios, a contar de cada vencimento. Custas e honorários, que fixo em 10% sobre o valor da causa, pelos réus, observado o artigo 98, § 3º, do NCPC. No trânsito em julgado e em não havendo manifestações, dê-se baixa e archive-se. P.R.I.**”*

Apelam os réus (indexador 390), aduzindo que “o caso em tela foi enquadrado na r. sentença como um condomínio voluntário, o que não se sustenta, visto que, como dito, não há partes comuns, sendo os lotes independentes e ligados por via pública, conforme comprovado pelos documentos anexados na contestação.”

Relatam que “Ao contrário do alegado na r. sentença, os réus demonstraram nulidades na constituição do condomínio, reconhecidas oficialmente pela Receita Federal com base em entendimento consolidado por decisão da justiça federal exarada nos autos do processo 0000245-14.2011.4.02.5115, transitado em julgado, em anexo à contestação. Cumpre ressaltar que o CNPJ do pretense Condomínio foi cancelado justamente por não se adequar à figura jurídica em questão, o que levou à criação de uma associação para a cobrança de valores, que opera por decisões sem qualquer legitimidade.”

Alegam que “não há qualquer menção na r. sentença sobre os fatos e provas apresentados na contestação! Com toda a vênia, a r. sentença não foi devidamente fundamentada, motivo pelo qual deve ser considerada NULA e substituída por este Egrégio Tribunal”.

Ao final, pleiteiam “a decretação de nulidade da r. sentença recorrida, bem como sua substituição, com IMPROCEDÊNCIA TOTAL DO PEDIDO AUTORAL; Requerem a manutenção do benefício da gratuidade de justiça, já concedida em primeira instância, com base na comprovação da hipossuficiência econômica dos Réus. Por fim, requerem os Réus, caso seja mantida a procedência do pedido autoral, a retificação do prazo, considerando a incidência da prescrição quinquenal, a contar da data da citação dos Réus, em 08/07/2021, conforme entendimento do STJ, catalogado no sistema de repetitivos como tema 949, bem como a determinação de realização de acordo viável às partes para parcelamento da dívida.”

As contrarrazões prestigiam a sentença (indexador 467).

É o relatório. Passo ao voto.

Conheço o recurso porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Busca a parte autora, CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV, a cobrança de valores de cotas condominiais alegadamente inadimplidas relativas ao imóvel situado na Rua José João Nassaro, 293, Teresópolis, (fração ideal de 1.235/464.705 avos da Gleba 15, desmembrada da Granja Comary, designada pela área 32), no período compreendido entre 10/07/2015 e 10/03/2019.

O pedido foi julgado procedente. Daí este apelo.

De início, cumpre apreciar a preliminar de nulidade arguida, por ausência de fundamentação.

Segundo reiterada jurisprudência das Cortes Superiores, não há que se confundir fundamentação sucinta com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, a Corte Suprema, no julgamento do AI 791292 QO-RG, Relator Min. Gilmar Mendes, sob a sistemática da Repercussão Geral, assentou entendimento no sentido de que o órgão julgador não está obrigado a enfrentar pormenorizadamente todas as alegações apresentadas, bastando que decida a causa demonstrando as razões que firmaram seu convencimento. Veja-se a respectiva tese:

“Tema STF 339 - O art. 93, IX, da Constituição Federal exige que o acórdão ou decisão sejam fundamentados, ainda que sucintamente, sem determinar, contudo, o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas.”

Sob esse prisma, o pronunciamento questionado atende ao comando constitucional, porquanto apresenta, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que ensejaram o convencimento do Magistrado no sentido da legitimidade da cobrança, conforme se verifica do seguinte excerto:

“Narra-se que há frações decorrentes de um mesmo terreno. Há a constituição do autor, como condomínio em loteamento fechado, justamente para o custeio das despesas comuns do condomínio pro indiviso. No mais, a jurisprudência desde há muito tempo admite a constituição de condomínio fechado de lotes. A propósito, tal realidade foi finalmente incorporada no Código Civil no atual art. 1.358-A, incluído pela Lei n. 13.465/2017. Seja no caso do condomínio edilício, seja no voluntário, há a obrigação de rateio e pagamento (artigo 1.315, do CC). Os réus não negam a inexistência de pagamentos, nem demonstram nulidades na constituição do condomínio. Assim, não há como se afastar a obrigação do pagamento.”

Destarte, rejeita-se a prefacial.

Passa-se à análise do mérito.

Com efeito, o art. 5º, XX¹, da Constituição da República, consagrou o direito à livre associação ao dispor que ninguém poderá ser compelido a se associar ou se manter associado.

¹ Art. 5º. (...) XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

Sob esse enfoque, 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"**. Confira-se a respectiva ementa:

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. *Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).*

2. *Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.*

3. *A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.*

4. *É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).*

5. *Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de*

imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".

(RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021)

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.)

Nessa linha de entendimento, revela-se descabida a cobrança de cota condominial por parte do autor.

Na espécie, o imóvel objeto da lide foi adquirido pelos réus, ora apelantes, em 27/01/2014 (indexador 19), portanto, antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

Outrossim, embora se intitule condomínio, o autor na verdade se constitui em associação, notadamente por conta da inexistência de copropriedade

sobre áreas comuns e da ausência de registro cartorário da instituição do condomínio, como bem destacado na sentença proferida pela 1ª Vara Federal de Teresópolis, no bojo do proc. 00000245-14.2011.4.02.5115, que versava pretensão anulatória da decisão administrativa que cancelou o CNPJ do autor. Confira-se:

No caso, a coletividade que cada autora representa, além de não ser o condomínio de que trata o inciso IX do art. 12 do CPC, também não é uma pessoa jurídica. A coletividade que cada autora representa não possui ato constitutivo inscrito no registro das pessoas jurídicas de direito privado. **Aliás, não possui sequer ato constitutivo.** A convenção de fls. 214/222, realizada em 17/01/2004 (Processo n 00000245-14.2011.4.02.5115) e a convenção de fls. 275/303 (Processo n. 0000247-81.2011.4.02.5115) registradas no Cartório de Títulos e documentos desta cidade **não são atos constitutivos.** São convenções. E uma convenção não é instrumento de instituição e especificação de um condomínio. O instrumento constitutivo de um condomínio em edifícios é e deve ser **anterior** à elaboração da convenção de condomínio. **Em outras palavras, somente se pode fazer uma convenção de condomínio de um condomínio que já esteja previamente instituído.**

Note-se que o autor teve sua inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ) anulada pela Receita Federal, porque não preenchidos os requisitos da Lei 4.591/65, a impedir seu reconhecimento formal. Veja-se (indexador 202):

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 03.176.028/0001-72 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 11/05/1999	
NOME EMPRESARIAL CONDOMINIO COMARY - GLEBA XV			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - CONDOMINIO EDILICIO			
LOGRADOURO *****	NUMERO *****	COMPLEMENTO *****	
CEP *****	BARRIO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****	UF *****
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) ****			
SITUAÇÃO CADASTRAL NULA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 23/04/2004
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL ANULADA POR VICIOS			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Da mesma forma, o autor não apresentou qualquer documento que comprove a anuência dos apelantes em se associar.

Nesse contexto, conforme teses jurídicas estabelecidas no julgamento dos Temas 492 do STF e 882 do STJ, os apelantes não podem ser considerados associados do condomínio apelado, ainda que tenham satisfeito algumas cotas de rateio da associação.

A propósito, observe-se o seguinte precedente do STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. NÃO ASSOCIADO E AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1. Ação de cobrança ajuizada em 14/01/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 16/08/2021 e concluso ao gabinete em 12/04/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.

3. Às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. A anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF.

4. Na espécie, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Embora o Tribunal de origem tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos,

alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo. Portanto, a cobrança das despesas de manutenção é indevida.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.991.508/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.)

No mesmo sentido, os recentes julgados da Corte:

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA. COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. REVERSÃO. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO. SOCIEDADE DE FATO. AUSÊNCIA DE LEGALIDADE NA COBRANÇA. TEMA 882 DO STJ E TEMA 492 DO STF. MARCO TEMPORAL DEFINIDO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE O APELANTE ERA ASSOCIADO ANTES DA LEI 13.465/2017. RECURSO PROVIDO. Apelação Cível. Pretensão de desconstituição de débito condominial ao argumento de que é inexistente o condomínio. Sentença de improcedência e procedência da reconvenção. Apelo autoral. Inexistência de condomínio regularmente constituído. Em que pese haver registro na matrícula do imóvel e convenção, esta foi efetivada em desconformidade com a determinação da legislação específica (Lei 4.591/64). Tese firmada no tema 492 do 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". Imóvel adquirido em 2011, portanto antes da Lei 13465/2017. Associação não configurada. Improcedência da reconvenção. Sucumbência revertida. Recurso provido. (0008659-48.2016.8.19.0061 – APELAÇÃO - Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA - Julgamento: 28/02/2023 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ADESÃO DOS RÉUS À ASSOCIAÇÃO. ATO CONSTITUTIVO NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO COMPETENTE. As taxas de manutenção e conservação criadas por associações de moradores não obrigam os não associados, ficando ressalvadas as hipóteses em que houver anuência ao encargo. Tema 882 do STJ. Inconstitucionalidade da cobrança de taxas 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 torna-se

plenamente possível a cobrança dos antigos proprietários que tenham aderido ao ato constitutivo da associação e dos novos compradores de lote, desde que o ato constitutivo prevendo a obrigação esteja devidamente registrado no RGI. Tema 492 do STF. No caso em exame, malgrado a associação autora não tenha demonstrado a data de aquisição dos lotes pelos réus, não se faz possível a cobrança, seja porque não há comprovação de adesão dos réus à associação, seja porque o ato constitutivo da associação não foi registrado no cartório competente. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO EM RAZÃO DA DESERÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL. (0038751-45.2019.8.19.0209 – APELAÇÃO - Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 15/09/2022 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

Apelação cível. Direito Civil. Ação de cobrança de contribuições mensais à Associação de Moradores. Rateio de despesas a partir de julho de 2017, data em que passou a vigorar a lei 13.465. Reforma da sentença. Tema 882-STJ, cuja tese define que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Superveniência da Lei 13.465/17, criando o chamado condomínio de fato e conferindo amparo jurídico a possibilidade da estipulação de contribuição como contraprestação pelos serviços oferecidos por entidade associativa. Julgamento, pelo STF, do RE 692.511/SP, redundando no tema 492 em que se reconheceu a possibilidade de cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado. Nem a lei, nem o entendimento jurisprudencial dominante, contudo, excluem a necessidade de manifestação inequívoca de vontade dos proprietários de imóveis de se associarem ou se manterem associados à entidade estipulante da cobrança em tela. É livre o direito fundamental à associação (art. 5º, XX, da CRFB), de modo que ninguém pode ser impingido a exercê-lo, muito menos tacitamente. Autora que não demonstrou os fatos constitutivos do seu direito, ônus que lhe incumbe, na forma do artigo 373, I, do CPC. Precedentes do STJ, do TJRJ e desta egrégia Câmara Cível. Sentença reformada. Apelação do Réu a que se dá provimento. Prejudicado o recurso da Autora. (0001266-34.2017.8.19.0030 – APELAÇÃO - Des(a). CARLOS JOSÉ MARTINS GOMES - Julgamento: 06/09/2022 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

Posto isso, vota-se pelo provimento do recurso para julgar improcedente o pedido, condenando-se o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado, estes fixados no percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa.

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

**DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR**