



APELAÇÃO Nº 0008659-48.2016.8.19.0061

APELANTE: PAULO BENEDITO FREITAS ALBUQUERQUE

**APELADOS: CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV e ASSOCIAÇÃO
MANTENEDORA DA GLEBA XV**

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS

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.

ACÓRDÃO

Examinados e discutidos estes autos, ACORDAM os Julgadores da Vigésima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, POR UNANIMIDADE, em DAR PROVIMENTO ao recurso interposto, nos termos do voto da relatora.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.



Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira - Relatora

RELATÓRIO.

Trata-se de ação de declaração de inexistência de débito e indenização por danos materiais proposta por PAULO BENEDITO FREITAS ALBUQUERQUE em face de CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV e ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA DA GLEBA XV. Afirma que adquiriu em maio/2011, por meio de escritura pública de compra e venda, imóvel *sito à Rua Afonso Arinos, 371, bairro Carlos Guinle*. Discorre sobre o desmembramento das Glebas do Comary. Afirma que desde a aquisição do bem é cobrado de cotas condominiais pelo “Condomínio da Gleba XV”, mesmo não servido com qualquer serviço ou benefício que justificasse a referida cobrança e seu imóvel está fora do condomínio. Defende que *nunca houve, quando da comercialização e empreendimento das áreas, vinculação das mesmas a qualquer espécie de construção, assim como inexistiu aprovação de condomínio pela municipalidade ou registro regular do mesmo junto ao RGI*. Aduz que foi determinado o cancelamento dos CNPJ's dos condomínios das glebas pela Justiça Federal. Discorre sobre condomínio *pro indiviso*, condomínio de fato ou loteamento fechado. Alega que *não se associou voluntariamente, e por meio de duas correspondências inequívocas, manifestou expressamente sua não associação ao ente, requerendo*



cessassem as cobranças de cotas que lhe vinham sendo feitas. Ainda que: o imóvel do Autor não se situa, sequer, após o portão de entrada do dito “Condomínio da Gleba XV”; não usufrui dos serviços que supostamente seriam prestados aos moradores do referido “condomínio”. Sustenta que o condomínio recebeu pagamento do autor e após cancelamento do CNPJ a associação ré foi criada e é responsável pelo recebimento dos valores. Pede medida antecipatória para suspensão dos débitos e das cobranças, abstenção de negativação, consignação de valores, confirmação da tutela, desconstituição de toda e qualquer relação entre as partes e devolução do valor já pago de R\$ 20.136,35, além de valores vincendos.

Decisão, index 429, indefere a gratuidade de justiça.

Decisão, index 436, indefere a tutela antecipada.

Contestação e reconvenção do condomínio, index 514. Alega prescrição em relação ao período anterior a 30.05.2013, *sendo, cabível somente a pretensão de devolução das cotas vencidas e não pagas no período compreendido entre 10/06/2013 a 10/09/2014*. No mérito, discorre sobre a natureza jurídica do condomínio, obrigatoriedade de pagamento das cotas, registro da unidade do autor, princípio da boa-fé registral, especialidade ou determinação, instância ou rogação e continuidade. Colaciona julgados. Defende que o cancelamento de CNPJ não descaracteriza a existência do condomínio. Afirma inexistência de sucessão do condomínio pela associação ré. Alega que *as duas entidades, condomínio e associação, não se confundem e o réu não é associado e nenhuma cobrança ao mesmo foi feita por parte da associação que não possui nenhuma espécie de rateio*. Em reconvenção afirma que há débito de R\$ 13.738,09. Pede a improcedência dos pedidos autorais e em pedido reconvenicional a condenação do reconvinte ao



pagamento das cotas condominiais devidas no período de 10/10/2014 a 10/04/2017 no valor de R\$ 13.738,09 e as vincendas.

Contestação da associação, index 615. Preliminarmente alega ilegitimidade passiva. No mérito, alega inexistência de sucessão do condomínio pela associação, eis que não estabeleceu nenhum rateio entre associados. Aduz que o autor não é associado, mas sim condômino do 1º demandado - Condomínio Comary Gleba XV. Discorre sobre sua atividade e que o tema 492 do STF não tem relação com o feito, eis que o débito do autor é com o condomínio. Pede o acolhimento da preliminar ou a improcedência dos pedidos autorais.

Réplica e contestação à reconvenção, index 643. Reitera as teses da exordial de impossibilidade de cobrança de cotas condominiais pelos réus.

Decurso de prazo para manifestação do condomínio em réplica, index 655.

Réus pedem prova oral e documental, index 667 e 669, e autor pede prova oral, documental e pericial, index 671.

Deferida prova documental, index 674.

Autor pede expedição de ofícios, index 683, deferido, index 685.

Resposta de ofício do RGI nº 232/2018, index 691.

Manifestação do autor, index 705, 833 e 837, do condomínio, index 711 e 716, e da associação, index 714 e 841.



Saneador, index 856, rejeita a preliminar de ilegitimidade passiva, acolhe a prescrição arguida em relação às cotas pagas no período compreendido entre 10/06/2013 e 10/09/2014. Fixa ponto controvertido, indefere prova oral e pericial e defere a documental suplementar.

Manifestação do condomínio, index 871, com juntada de julgado que entende por sua legitimidade para cobrança das cotas condominiais, e manifestação do autor, index 895.

Sentença, index 901, decide a lide, nos seguintes termos:

ISTO POSTO:

I - Julgo improcedentes os pedidos iniciais.

II - Julgo procedente a reconvenção, para CONDENAR o reconvinido a pagar ao reconvinte as cotas condominiais elencadas na inicial, bem como as vencidas e vincendas a partir da distribuição da reconvenção, todas acrescidas de multa de 2%, bem como de correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação para as anteriores a esta e do vencimento da obrigação para as demais.

Condeno o autor/reconvinido ao pagamento das custas do processo e de honorários advocatícios em favor do réu CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV que fixo em 10% sobre o valor da condenação, e em favor da ré ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA DA GLEBA XV que fixo em 10% sobre a metade do valor da causa.

Com o trânsito em julgado e o cumprimento da sentença, dê-se baixa e arquivem-se.



P.I.

Embargos de declaração opostos pelo autor, index 927, com manifestação dos réus, index 973 e 975, rejeitados, index 983.

Apelo do autor, index 992. Reitera a tese da exordial de impossibilidade de cobrança de cotas condominiais pelos réus, eis que seu imóvel está fora do condomínio, bem como se trata de mero loteamento. Reedita todas as teses apresentadas na inicial e em especial de que *não se associou voluntariamente, e por meio de duas correspondências inequívocas, manifestou expressamente sua não associação ao ente, requerendo cessassem as cobranças de cotas que lhe vinham sendo feitas. Ainda que o imóvel do Autor não se situa, sequer, após o portão de entrada do dito “Condomínio da Gleba XV”; não usufrui dos serviços que supostamente seriam prestados aos moradores do referido “condomínio”*. Colaciona julgados e pede a reforma integral da sentença.

Contrarrazões do condomínio, index 1017, pelo desprovimento do recurso.

Juntada pela associação de substabelecimento, index 1026.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade recursal.



Pretende o autor a declaração de inexistência de relação jurídica entre as partes e devolução do valor já pago de R\$ 20.136,35, além de valores vincendos. Narra impossibilidade de cobrança de cotas condominiais, eis que seu imóvel não pertence ao condomínio, não usufrui de nenhum serviço e não manifestou interesse em se associar aos réus.

Em decisão saneadora foi acolhida a prescrição em relação ao período de 10/06/2013 e 10/09/2014, que restou preclusa.

A sentença julgou improcedente o pedido do autor e procedente o pedido reconvenicional para condenar a parte ao pagamento cotas condominiais vencidas e vincendas.

Apela o autor pela reforma integral da sentença.

O recurso merece prosperar.

Com efeito, há que se analisar a possibilidade de os réus exigir do autor cota condominial.

A Legislação Civil estabelece sobre a possibilidade de existência de condomínio de lotes que obedecerá o que dispõe o Código Civil sobre condomínio edilício:

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)

(...)



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

26ª CÂMARA CÍVEL

RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA



§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

A Lei específica nº 4.591/64 trata da instalação do condomínio através de Convenção com aprovação de 2/3 das frações ideais.

Verifica-se que inobstante haver convenção (index 458), o condomínio foi considerado irregular tanto que foi determinada a anulação do CNPJ, index 121, fls. 125:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 03.176.028/0001-72 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
NOME EMPRESARIAL CONDOMINIO COMARY - GLEBA XV		DATA DE ABERTURA 11/05/1999	
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDARIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - CONDOMINIO EDILÍCIO			
LOGRADOURO *****	NÚMERO *****	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 *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.470, de 30 de maio de 2014.
Emitido no dia 24/02/2016 às 17:41:54 (data e hora de Brasília). Página: 1/1

Com efeito, a questão foi debatida no feito de nº 0000245-14.2011.4.02.5115, em que a 1ª Vara Federal de Teresópolis julgou improcedente o pedido de anulação da determinação de cancelamento do





CNPJ referente ao processo administrativo n. 13749.000214/2009-21 considerando a inexistência de condomínio:

se definia como uma parte certa e localizada de um edifício e poderia agora ser o próprio edifício, no seu todo, como uma casa térrea ou assobradada, a que alude a letra a do art. 8º da Lei 4.591”.

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

PROCESSOS n. 00000245-14.2011.4.02.5115 e n. 0000247-81.2011.4.02.5115
Tipo A

5

Assinado eletronicamente. Certificação digital pertencente a Alcir Luiz Lopes Coelho
Documento No: 53095343-38-0-545-7-436932 - consulta à autenticidade do documento através do site <https://eproc.tjrj.jus.br/>

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.**

Conforme consta da inicial do processo n. 0000245-14.2011.4.02.5115, o CNPJ do “Condomínio Gleba XV” foi concedido pela Receita Federal em **11/05/1999** e cadastrado com a NJ 302-6 – **Associação**, sendo pessoa física responsável indicada conforme a IN-SRF 58/98, ou seja, com código 19 – síndico”.

Conforme consta do documento de fls. 11 do processo n. 0000247-81.2011.4.02.5115, o CNPJ do “Condomínio Gleba VII” foi concedido pela Receita Federal em 20/02/1993 e cadastrado com a NJ 399-9 – **Associação Privada**”.

As associações são pessoas jurídicas de direito privado, conforme dispõe



0000247-81.2011.4.02.5115).

Também não considero possível a solução apresentada no “*despacho decisório*” a título de convalidação do ato administrativo, com a finalidade de “*impedir o cancelamento do CNPJ evitando transtornos à interessada*”. **A forma de convalidação apresentada (necessidade de registro de Estatuto da Associação no CRCPJ) era, realmente, juridicamente impossível. Aliás, a impossibilidade não era apenas jurídica. Tratava-se de uma impossibilidade de ordem material. A impossibilidade material e jurídica não decorria dos motivos alegados pela sociedades autoras.** E sim, pelas seguintes razões: 1) as sociedades autoras não tem a natureza jurídica de “*condomínio voluntário pro indiviso*”; 2) as sociedades autoras não tem natureza de condomínio sujeito à disciplina da Lei nº 4.591/1964 e, 3) as sociedades autoras, ainda que fossem consideradas “*associações particulares*”, teriam que apresentar o instrumento de constituição de tais sociedades. **Porém, como já afirmado acima, as sociedades autoras não possuem sequer atos constitutivos.** Dessa forma, era materialmente impossível a exigência de inscrição do ato constitutivo das sociedades autoras no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

JULGO IMPROCEDENTE OS PEDIDOS.

À SAJUD-TE para que proceda o registro da reunião dos processos n. 00000245-14.2011.4.02.5115 e n. 0000247-81.2011.4.02.5115, tendo em vista a existência de conexão entre as ações.

Custas de lei.

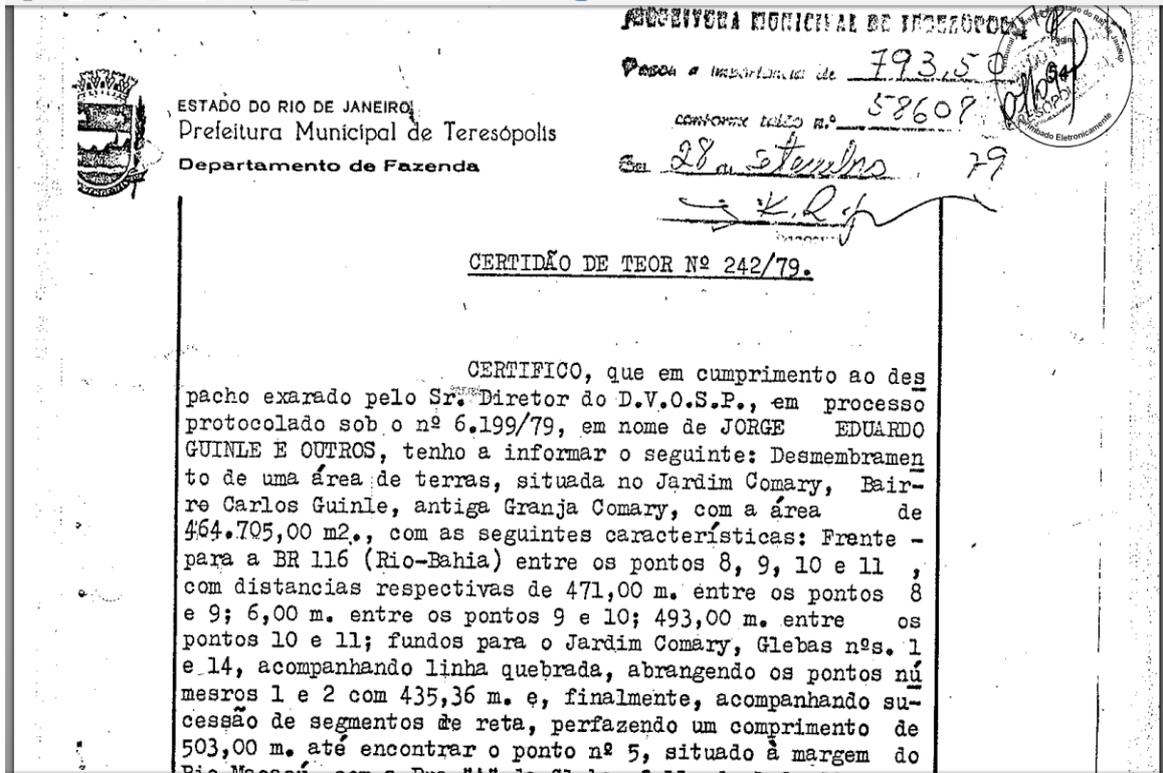
Condeno as autoras ao pagamento de honorários, que fixo em 10% sobre o valor das causas, atualizados monetariamente desde o ajuizamento.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I.

Teresópolis, 19 de abril de 2012

Há informação de aprovação do desmembramento do loteamento em 1976. Confira-se, index 536, fls. 541:



29,65 cm <

A matrícula do imóvel registra haver condomínio *pro indiviso* (index 32, fls. 34), no entanto, o condomínio se reveste de mera sociedade de fato, o que impede a cobrança das cotas condominiais.

Com efeito, são figuras jurídicas diversas: A existência de condomínio *pro indiviso*, constante na matrícula, refere-se a SITUAÇÃO DE FATO do local e a multiplicidade de proprietários de lotes.

A constituição de um CONDOMÍNIO, para legitimar a cobrança, transcende a mera situação de fato. Impõe-se a existência de uma PESSOA JURÍDICA, com prestação de serviços, áreas comuns, assim como CONVENÇÃO E REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO de forma regular.



No local, inexistente CONDOMÍNIO nessa última acepção, já havendo decisão judicial neste sentido.

Houve criação da associação ré em 2015 (index 101) com o objetivo de apoio ao condomínio, e apesar de não haver cobrança pela mesma, o que se extrai é que os réus se confundem, vez que a cobrança de taxa de associação não pode ser imposta diante da liberdade associativa:

pactuem com as suas finalidades

ARTIGO 2º - SÃO PRERROGATIVAS E FINALIDADES DA ASSOCIAÇÃO:

No desenvolvimento de suas atividades, a Associação observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, economicidade e da eficiência, com as seguintes finalidades:

- I. Auxiliar os proprietários de imóveis da Gleba XV na Granja Comary em Teresópolis, sem qualquer ônus, nas funções administrativas e manutenção da gleba, sendo este o seu propósito fundamental;
- II. Apoiar todas as medidas judiciais, administrativas e legislativas relacionadas ao Condomínio da Gleba XV, no âmbito da Granja Comary em Teresópolis, podendo representar os associados em repartições públicas estaduais, municipais ou federais ou em juízo para o atingimento de suas finalidades.
- III. Promover atos públicos para a conscientização dos moradores e proprietários a respeito de sua finalidade primeira;
- IV. Apoiar, sob todas as formas, as iniciativas que venham a corroborar para os objetivos anteriores;
- V. Buscar e incentivar quaisquer formas de ação que contribuam para a excelência da manutenção e preservação dos espaços que compõem a Gleba a seus arredores, *inclusive sob os aspectos de preservação ambiental;*

DO 1º OFÍCIO DE TERESÓPOLIS RJ
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

A simples criação da ASSOCIAÇÃO comprova a inexistência do CONDOMÍNIO como pessoa jurídica apta a efetuar cobrança, posto que inexistente razão para criar-se associação.



No local há, pois, um LOTEAMENTO. Inobstante a presença de vários lotes com diversos proprietários, não há CONDOMÍNIO na acepção jurídica do termo para fins de cobrança, ficando a copropriedade adstrita a esfera FÁTICA.

O tema 882 do STJ firmou a seguinte tese:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”

A *ratio decidendi* do julgado é no sentido de não ser considerado o loteamento fechado como condomínio, bem como ser livre o exercício do direito de associação, nos termos do art. 5º, XVII, da CF.

Confira-se trecho do excerto:

...Assim, em síntese do que estabelecido nos diversos precedentes sobre o tema, conclui-se que esse tipo de associação não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964. Isso porque para haver a incidência da mencionada legislação, é necessário, entre outros requisitos, que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à atividade de incorporação imobiliária.

Já os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos



urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato", carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal...

E, em recente julgado o STF apreciando o tema 492, fixou a seguinte tese:

“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"

O imóvel foi adquirido pelo autor em 13/05/2011:

SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
Trav. Ranulfo Féo, nº 36, loja 62
Teresópolis - R.J.
Tel: (21) 2643-5542 e 2742-5886

LIVRO 442
FOLHA 121

ATO 062

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA,
na forma abaixo:

Cobrança em dinheiro a termo de 12 meses

Aos 13 (treze) dias do mês maio, do ano de 2011, às 17h00', em Teresópolis, Estado do Rio de Janeiro, neste Serviço Registral e Notarial, na Travessa Ranulfo Féo, nº 36, loja 62, perante mim, substituto, compareceram partes justas e contratadas, como vendedores **MOISES LUIS GERSTEL**, brasileiro, declarou ser separado judicialmente, Juiz do Trabalho, inscrito no CPF sob o nº 130.639.527-53, portador da carteira de identidade do TRT nº 385-J, expedida em 21/09/1998, e **LEILA COSTA DE VASCONCELOS**, brasileira, declarou ser viúva, Juíza do Trabalho, inscrita no CPF sob o nº 258.302.797-20, portadora da carteira de identidade do TRT nº 453-J, expedida em 24/09/1998, residentes e domiciliados na Rua Luiz Batista Lopes, nº 360, Iúcas, nesta cidade; e como comprador **PAULO BENEDITO FREITAS ALBUQUERQUE**, brasileiro, declarou ser divorciado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 105.521.467-39, portador da carteira de identidade do IFP reg. nº 2.149.989, expedida em 15/08/1966, residente e domiciliado na Estrada Casemiro Bussinger, nº 42, Montanhas, nesta cidade. Então, pelos vendedores me foi dito: **I) DO OBJETO** - que são proprietários do imóvel constituído por: **Fração ideal de 664,7769/464,705 de uma área de terras próprias, com 464.705,00m², designado por Gleba 15, desmembrada de maior porção da Granja Comary, no Alto, nesta cidade, dentro do condomínio pro-indiviso constituído, assegurado à posse perpetua e a utilização exclusiva da área, sendo a referida fração correspondente a Área Remanescente do imóvel oriundo do remembramento das áreas 3 e 4, medindo 22,00m de frente para a Rua Afonso Arinos; 15,00m nos fundos em divisa com a Área 02; 25,00m do lado direito em divisa com a Rua Gilberto Amado, e 32,00m do lado esquerdo em divisa com a Área Desmembrada, ficando com**

Não há adesão à associação.



De outro lado, comprova o autor notificação enviada ao responsável pelo condomínio em 2013 (index 134).

Assim, não há que se falar em cobrança de cotas condominiais, nos termos da tese fixada pelo STF.

Nesse sentido:

0030254-52.2013.8.19.0209 – APELAÇÃO Des(a).
ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA -
Julgamento: 11/11/2020 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA
CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA.
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRETENSÃO DE
RECEBIMENTO DE TAXAS DE MANUTENÇÃO.
CONDOMÍNIO ATÍPICO. SENTENÇA DE
PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DA PARTE RÉ.
SENTENÇA QUE MERECE REFORMA. COTAS DE
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES QUE SOMENTE SÃO
EXIGÍVEIS SE O MORADOR EXPRESSAMENTE SE
ASSOCIOU, CONFORME ENTENDIMENTO DO STJ, EM
SEDE DE RECURSO REPETITIVO (TEMA 882). IN
CASU, A PARTE RÉ, ORA APELANTE, ADQUIRIU O
IMÓVEL EM 1981, SENDO QUE SOMENTE EM 2004 A
ASSOCIAÇÃO FOI AUTORIZADA A INSTALAR GRADES
NA ÁREA QUE ABRANGE O LOTEAMENTO E
SOMENTE EM 2011 HOUVE A CONTRATAÇÃO DE
EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇO DE
VIGILÂNCIA. APELANTE QUE NÃO ADERIU AO



CONTRATO DE ADESÃO E AO SISTEMA DE CUSTEIO DAS DESPESAS COMUNS ADOTADAS EPLA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. O RECURSO ESPECIAL CONDUTOR DO TEMA 882 DO STJ (RESP 1280871 /SP) AFIRMOU QUE A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES É "MERA ASSOCIAÇÃO CIVIL E, CONSEQUENTEMENTE, DEVE RESPEITAR OS DIREITOS E GARANTIAS INDIVIDUAIS, APLICANDO-SE, NA ESPÉCIE, A TEORIA DA EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS". O DIREITO A LIVRE ASSOCIAÇÃO É GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, EM SEU ARTIGO 5º, INCISO XX. COM EFEITO, CONSIDERANDO QUE A ASSOCIAÇÃO AUTORA NÃO É UM CONDOMÍNIO NOS MOLDES DA LEI 4591 E DIANTE DA NÃO ANUÊNCIA DA PARTE RÉ EM ADERIR À ASSOCIAÇÃO E CONSEQUENTEMENTE COM O NÃO PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU CONTRIBUIÇÃO DE QUALQUER NATUREZA PARA A ASSOCIAÇÃO AUTORA, IMPÕE-SE RECONHECER O DESCABIMENTO DA COBRANÇA POSTULADA PELA PARTE AUTORA, ORA APELADA. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL, COM A CONSEQUENTE INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

0005303-25.2016.8.19.0003 – APELAÇÃO - Des(a).
LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES -



Julgamento: 03/09/2020 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA ADESÃO DA APELANTE A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. QUESTÃO CONTROVERTIDA, COM PRECEDENTE FIRMADO EM SEDE DE DEMANDAS REPETITIVAS (REsp 1280871/SP - TEMA 882 - STJ). IMPOSSIBILIDADE DA COBRANÇA DE TAXAS CRIADAS POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES A QUEM NÃO ADERIU A ASSOCIAÇÃO. NO MESMO SENTIDO O ENTENDIMENTO DO STF QUANTO A IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DE MENSALIDADE A MORADOR OU PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO TENHA ADERIDO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

0021427-40.2015.8.19.0061 – APELAÇÃO - Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 25/10/2017 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Condomínio autor que alega que o condomínio réu se situa dentro de sua área, fazendo uso de servidão de passagem para pedestres e veículos, e pretende o pagamento de contribuição mensal em virtude de ser beneficiado por serviços prestados a título de conservação, limpeza e segurança na área comum. O fato de o réu ter contribuído voluntariamente durante um período com a Associação pelos serviços, não gera a obrigatoriedade de pagamento da taxa. Falta de



comprovação de que o imóvel é encravado. Servidão de passagem não titulada que se diferencia da passagem forçada, inaplicabilidade do art. 1.285 do CC. Serviços e manutenção da área que são cobradas pela Associação dos Voluntários de Comary. Entendimento pacificado do STF e STJ, no sentido da inviabilidade de cobrança compulsória de taxas condominiais de manutenção de imóveis não associados. Princípio da livre associação. Ausência de prova da relação obrigacional. Cabe ao autor o ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito, artigo 373, I, do CPC/2015 (333, I, do CPC/73). Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Assim, não há que se falar em condomínio legalmente constituído, sendo que o fato de ter havido pagamento de boa-fé não se equipara a associação.

Observe-se que o lote foi adquirido antes da lei 13465/2017, não havendo prova de anterior associação (e nem posterior, frise-se).

Neste sentido:

0019025-56.2017.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS -
Julgamento: 27/04/2021 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA
CÍVEL

APELAÇÕES CÍVEIS - DIREITO CIVIL - ASSOCIAÇÃO
DE AMIGOS DA RUA MINISTRO LAFAYETTE
ANDRADA - CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS



PRESTADOS EM BENEFÍCIO DE TODOS OS CONDÔMINOS - INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO - ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA - TESE DEFINIDA PELO STJ NA ANÁLISE DO TEMA 882 - CANCELAMENTO DA SÚMULA Nº 79 DO TJ/RJ - PROPRIETÁRIOS QUE MANIFESTARAM A INTENÇÃO DE DESLIGAMENTO DA AGREMIAÇÃO MEDIANTE NOTIFICAÇÃO - ENTENDIMENTO CONSAGRADO PELO STF NO JULGAMENTO DO RE 695911, DE REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA, NO SENTIDO DA INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA A PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO, ANTERIORMENTE AO ADVENTO DA LEI 13.645/2017 - RECONVENÇÃO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INOCORRÊNCIA - DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS - IMPROCEDÊNCIA. Segundo o entendimento do STJ, a aquisição imobiliária na área de atuação da agremiação não implica filiação associativa, não havendo falar em anuência tácita, seja pelo tempo em que realizou pagamento das cotas associativas, como se associado fosse, seja pela utilização efetiva dos benefícios fornecidos aos moradores. A matéria foi objeto do RE 695.911-SP, em que o STF reconheceu a repercussão geral do Tema 492, estabelecendo um marco temporal para a cobrança de taxa associativa, a partir da edição de Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Negado provimento aos recursos.



0015126-97.2019.8.19.0203 - APELAÇÃO

Des(a). FERNANDO FERNANDY FERNANDES -
Julgamento: 19/04/2021 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA
CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO
DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO.
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÕES
DECORRENTES DE CONDOMÍNIO DE FATO.
LOTEAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE
NÃO MERECE REPARO. A ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES NÃO SE CONFUNDE COM O
CONDOMÍNIO DISCIPLINADO PELA LEI N.º 4.591/64.
DIREITO DE LIVRE ASSOCIAÇÃO ASSEGURADO
PELO ART. 5º, XX, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA.
INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE A
DEMANDANTE TENHA VOLUNTARIAMENTE SE
ASSOCIADO. PRECEDENTES DO STF E DESTA E.
CORTE DE JUSTIÇA. MATÉRIA CONHECIDA PELO
STJ, SOB A SISTEMÁTICA DO ART. 543-C DO CPC/73
E PELO STF, POR OCASIÃO DA FIXAÇÃO DA TESE
RELATIVA AO TEMA 492. REDAÇÃO CONFERIDA AO
ART. 36-A DA LEI N.º 6.766/79 PELA LEI N.º 13.465/17,
QUE NÃO AUTORIZA A COBRANÇA SEM QUE HAJA A
EFETIVA ASSOCIAÇÃO OU ADESAO AO ATO QUE
INSTITUIU O ENCARGO. RECURSO A QUE SE NEGA
PROVIMENTO.



Por tais fundamentos, voto por **DAR PROVIMENTO** ao recurso do autor para julgar procedentes os pedidos, e:

- declarar a inexistência de condomínio formal e conseqüentemente a inexistência do dever do autor em quitar débito condominial.

- condenar os réus na devolução dos valores comprovadamente pagos, excetuando-se o período reconhecido como prescrito, com correção do desembolso e juros da citação.

- condenar os réus nas custas e honorários advocatícios que se fixa em 10% sobre o valor da condenação.

- julgar improcedente o pedido reconvençional condenando o reconvinte no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da reconvenção.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira - Relatora