



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0028810-60.2017.8.19.0203
Apelante: Condomínio Village das Rosas
Apelada: Nádia Moura Monteiro

Relator: *Des. Luiz Henrique Oliveira Marques*

EMENTA

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO NÃO REGISTRADA NO RI. CONDOMÍNIO IRREGULAR. NATUREZA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADROES. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS A MORADOR NÃO ASSOCIADO.

SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTE O PEDIDO SOB O FUNDAMENTO DE QUE O AUTOR NÃO É UM CONDOMÍNIO, POIS NÃO APRESENTOU O REGISTRO IMOBILIÁRIO CONSTITUTIVO. DE FATO, NÃO TENDO ATO CONSTITUTIVO REGISTRADO PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, IMPÕE-SE CONCLUIR QUE O AUTOR É MERO *¿*CONDOMÍNIO DE FATO*¿*, SITUAÇÃO QUE ATRAI O ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STF NO TEMA Nº 492, SEGUNDO O QUAL: *¿*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. MATÉRIA PACIFICADA, SUBMETIDA AO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESP N.º 1.439.163/SP, *¿*AS TAXAS DE MANUTENÇÃO CRIADAS POR ASSOCIAÇÕES DE





MORADORES NÃO OBRIGAM OS NÃO ASSOCIADOS OU QUE A ELAS NÃO ANUÍRAM. **RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

ACÓRDÃO

ACORDAM os desembargadores que compõem a Vigésima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em CONHECER O RECURSO E NEGAR O PROVIMENTO, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo **Condomínio Village das Rosas** em face de **Nádia Moura Monteiro**. O autor alega que a ré é proprietária do imóvel localizado na Rua das Rosas, nº 859, lote 46, em Vila Vaqueire, esclarecendo que o bem não está registrado no RGI. Afirma também que, na qualidade de proprietária do lote, a demandada é responsável pelo pagamento das taxas condominiais e encargos afins, sendo certo, porém, que se encontra inadimplente até a presente data. Esclarece que os valores atualizados até o dia 10 de abril de 2017, acrescidos da multa de 2% (dois por cento), de atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e honorários advocatícios de 20% previstos na convenção, perfazem a quantia de R\$ 42.133,76 (quarenta e dois mil, cento e trinta e três reais e setenta e seis centavos). Em razão do exposto, requer a procedência do pedido, condenando-se a ré a pagar a quantia apontada e discriminada na planilha que instrui a inicial.

Contestação (fls. 119/134) arguindo preliminares de ilegitimidade ativa, passiva e de inépcia da inicial. Sustenta que o autor não é um condomínio edilício, mas uma associação de moradores não registrada, situada em faixa de terra irregular. Afirma que os associados não pagam contribuições ordinárias ou extraordinárias, apenas contribuições associativas. Alega que a convenção não possui a assinatura dos condôminos, apenas rubricas, sendo certo que não está registrada no RGI. Assevera que não poderia figurar no polo passivo da presente demanda pois jamais foi associada ao autor. Alega, também, que o demandante não instruiu a inicial com os documentos necessários para a propositura da ação de cobrança. No mérito afirma que em fevereiro de 1997 adquiriu o lote de nº 67 – e não o 46, como diz o autor -, o qual fica localizado dentro de uma pedreira desativada, no Morro da Silveira, conhecida como



Pedras dos Urubus, na Rua Projetada A, com entrada pela Rua das Rosas, 859. Esclarece que realizou benfeitorias posteriormente, salientando que reside no local até a presente data. Afirma que o único documento que possui é uma escritura de re- ratificação em que a Associação de Proprietários do Vale das Rosas, inscrita no CNPJ 39.110.432/0001-90, lhe transfere seus direitos de posse, sendo certo que o referido documento está registrado no Cartório do 11º Ofício de Notas da Capital. Alega que, por estar localizado em logradouro público, nunca pode registrar seu lote no RGI. Aduz, ainda, que chegou a contribuir espontaneamente para a Associação de Proprietários do Vale das Rosas, mesmo sem assinar qualquer documento de filiação, no período de 1997 a 1999, porém, quando parou de utilizar os serviços oferecidos, suspendeu a contribuição. Ressalta o direito de livre associação, previsto na Constituição da República, salientando que não utiliza nenhum serviço prestado pelo autor. Esclarece que toda a estrutura do loteamento - luz, coleta de lixo, água e bomba da CEDAE, orelhão, segurança etc. – é de responsabilidade do poder público. Sustenta que todos os moradores pagam conta de luz e água individualmente, não utilizando nenhum serviço do condomínio, sendo certo que cada morador é responsável pela limpeza de suas calçadas e cada um leva seu lixo até uma lixeira coletiva que fica na entrada principal. Pugna pelo acolhimento das preliminares arguidas ou, alternativamente, pela improcedência dos pedidos.

Réplica (fls. 176/190).

Decisão saneadora (fls. 302/303), rejeitando as preliminares arguidas pela ré e deferindo a produção de prova documental suplementar.

Petição da ré (fls. 314/324) anexando os documentos de fls. 325/340.

Petição do autor (fls. 345) anexando os documentos de fls. 346/419.

Alegações finais da ré e do autor (fls. 893/905 e 907/908 respectivamente).

Sentença (fls. 913/915) julgando improcedente o pedido e condenando o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% do valor atualizado da causa.

Insatisfeito, o autor apelou (fls. 927/935), repisando, em resumo, as razões da inicial e ressaltando o posicionamento consolidado pelo STJ no verbete sumular nº 260 segundo o qual a convenção do condomínio aprovada, mesmo que não registrada, é válida para regular as relações entre os condôminos. Ressalta também entendimento recente daquela Corte Superior reconhecendo o *Condomínio Village das Rosas* como um condomínio de fato e afirmando que a este não se aplica o Tema 882 (REsp 1.880044/RJ). Afirma que a apelada, devedora contumaz, continua se beneficiando da sua inadimplência, pois os demais condôminos estão custeando todos os serviços que usufruiu, o que caracteriza enriquecimento sem causa. Sustenta que é



um condomínio legalizado, com convenção registrada no cartório de títulos e documentos e CNPJ ativo. Salienta, por fim, a existência de diversos precedentes deste Tribunal de Justiça reconhecendo a existência do condomínio e a regularidade das cobranças efetuadas, pugnano pela reforma da sentença para que o pedido seja julgado procedente.

Contrarrazões (fls. 989/999).

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, estando presentes os demais requisitos de admissibilidade.

A controvérsia devolvida a este órgão julgador se restringe a definir se o autor é um condomínio regularmente constituído ou se é uma associação de moradores, a fim de identificar o regime legal aplicável à hipótese e, via de consequência, definir a possibilidade de se impor à ré o pagamento das cotas condominiais.

Com efeito, a natureza jurídica do Condomínio Village das Rosas já foi analisada por este Tribunal de Justiça em diversos julgados, alguns reconhecendo que se trata de um condomínio, outros afirmando tratar-se de mera associação de moradores.

Na verdade, os precedentes que reconhecem ser o autor um condomínio se baseiam no fato de que o demandante possuiu uma convenção condominial aprovada pelos moradores, ainda que sem registro no RI, a qual prevê o rateio das despesas comuns. Argumenta-se também que o Condomínio Village das Rosas está inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica perante a Receita Federal como “condomínio edilício”.

Ocorre que a constituição de um condomínio depende da inscrição do seu ato constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preconizado no artigo 1332 do Código Civil, cujo teor se transcreve, *verbis*:

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;



III - o fim a que as unidades se destinam.

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.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.” Grifei.

No mesmo sentido a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações imobiliárias, estabelece, em seu art. 7º, que o condomínio pressupõe a inscrição obrigatória no Registro de Imóveis. Confira-se:

“Art. 7º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.” Grifei.

O Condomínio Village das Rosas, porém, não possui seu ato de instituição registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Por outro lado, o fato de estar inscrito no CNPJ como “condomínio” não infirma a conclusão de que não se trata de condomínio, já que o CNPJ tem finalidade meramente fiscal, sendo certo que a inscrição se dá independentemente da natureza da entidade ou da existência ou não de personalidade jurídica, na forma do art. 4.º, da Instrução Normativa RFB n.º 1.863, DE 27/12/2018. Vale ressaltar que a ré anexou aos autos uma consulta ao site da Receita Federal onde consta o registro do Condomínio Village das Rosas como associação no ano de 2001 (fls. 139/140).

Desse modo, não tendo ato constitutivo registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, impõe-se concluir que o autor é mero “condomínio de fato”, situação que atrai o entendimento firmado pelo STF no Tema nº 492, segundo o qual:

“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.”

Destaco a jurisprudência deste Tribunal de Justiça em hipóteses idênticas, em que figura como o autor o mesmo condomínio:

“Apelação Cível. Ação de Cobrança. Direito Civil. Condomínio de fato. Pretensão de cobrança de cota condominial. Associação de moradores. Alegação de inadimplência. Sentença de improcedência. Manutenção. Liberdade de associação. Não admissão de manifestação por “anuência tácita”. Julgamento pelo E.STJ do TEMA N.882, Recurso Repetitivo, firmando a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.” Inconstitucionalidade de cobrança de cota associativa a ente não associado. Julgamento pelo E.STF, em sede de Repercussão Geral, do RE nº 695.911, j. 18/12/2020, Tema n.492. Ausência de prova de associação. Descumprimento do art.373, I, do CPC. Majoração dos honorários advocatícios, na forma do art.85, §11, do CPC. Jurisprudência e precedentes citados: 0050038-47.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 06/10/2021 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL; 0026448-33.2018.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Julgamento: 13/10/2021 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL; 0028852-12.2017.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ EDUARDO C CANABARRO - Julgamento: 12/05/2021 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0028135-29.2019.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 01/12/2021 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL).” Grifei.

E mais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ROSAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DA RÉ. 1. Ação em que o Autor objetiva a condenação da Ré ao pagamento das *¿cotas condominiais¿* em aberto. 2. Sentença de procedência, sob o fundamento de que, ainda que não se trate de condomínio formalizado, o Autor *¿encontra-se constituído porque assim é reconhecido por seus condôminos¿*, os quais se reúnem periodicamente em assembleias devidamente registradas. 3. Apelo interposto pela Ré, reiterando a



argumentação vertida em sua peça de bloqueio, no sentido de que o Autor é mera associação de moradores, e não um condomínio, o que inviabilizaria a pretensão de cobrança aqui veiculada, notadamente por não ser associada ao Autor. 4. De fato, o Autor não possui ato de instituição registrado no Cartório de Registro de Imóveis, como reconhecido pelo próprio. 9. E, não tendo ato constitutivo registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, impõe-se concluir que o Autor é mero condomínio de fato, situação que atrai o entendimento firmado pelo STF no Tema nº 492, segundo o qual: 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. 10. Nesse passo, considerando que a Ré, residente no loteamento em questão desde 2011, não se filiou ao Autor, não merece ser acolhida a pretensão de cobrança aqui formulada. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (0037928-60.2017.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 04/08/2022 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL). Grifei.

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ROSAS EM VILA VALQUEIRE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DO RÉU. 1) INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO REGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE 127 IMÓVEIS LOCALIZADOS EM LOGRADOURO PÚBLICO QUE ADOTOU O NOME DE CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ROSAS, APROVOU ATOS CONSTITUTIVOS E FOI LEVADO A REGISTRO EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS EM 14/07/2015. O CONDOMÍNIO VERTICAL OU HORIZONTAL SE CONSTITUI MEDIANTE REGISTRO DE SUA CONVENÇÃO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ART. 167, I, 17, DA LEI N.º 6.015/73, CONSTANDO DA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS QUE O COMPÕEM, O QUE NÃO OCORRE NA ESPÉCIE. 2) MORADOR QUE NÃO ADERIU À ASSOCIAÇÃO E NÃO ESTÁ OBRIGADO AO PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO. MATÉRIA PACIFICADA, SUBMETIDA AO RITO



DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESP N.º 1.439.163/SP, ¿As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. 3) TEMA 492 DA REPERCUSSÃO GERAL DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL: 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. PROVIMENTO DO RECURSO. (0018599-96.2016.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). NORMA SUELY FONSECA QUINTES - Julgamento: 23/11/2021 - OITAVA CÂMARA CÍVEL). Grifei.

Infere-se, portanto, que nenhum reparo merece a sentença, visto que proferida em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal de Justiça.

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de CONHECER O RECURSO E NEGAR O PROVIMENTO, mantendo íntegra a sentença hostilizada.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES
Desembargador Relator