

05/08/2025

Número: 0801422-28.2019.8.14.0201

Classe: APELAÇÃO CÍVEL

Órgão julgador colegiado: 1ª Turma de Direito Privado

Órgão julgador: Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Última distribuição : 25/07/2024 Valor da causa: R\$ 29.721,83

Processo referência: 0801422-28.2019.8.14.0201

Assuntos: **Assembléia** Nível de Sigilo: **0 (Público)** Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

| Partes | Advogados |
|---|--|
| WAGNER PEREIRA SEGUINS (APELANTE) | ALEX LOBO CARDOSO (ADVOGADO) |
| ASSOCIAO DOS MORADORES DO CONJUNTO CASTRO | GEICE KELLE FERNANDES RAMALHO (ADVOGADO) |
| MOURA (APELADO) | |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|----------------|---------|
| ld. | Data | Documento | Tipo |
| 28908035 | 04/08/2025 19:41 | <u>Acórdão</u> | Acórdão |

[http://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/] TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0801422-28.2019.8.14.0201

APELANTE: WAGNER PEREIRA SEGUINS

APELADO: ASSOCIAO DOS MORADORES DO CONJUNTO CASTRO MOURA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

Ementa:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPROCEDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO SEM ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em exame

- 1. Apelação cível interposta por proprietário de imóvel contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido da associação de moradores, condenando-o ao pagamento de taxas mensais relativas ao período de junho/2014 a dezembro/2018, com multa, correção monetária e juros.
- 2. A associação demandante sustenta legitimidade da cobrança com base na Lei nº 6.766/1979, art. 36-A, e no princípio do não enriquecimento ilícito. O apelante alega não ter se associado, sendo indevida a cobrança.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é válida a cobrança de taxas associativas por entidade de moradores a proprietário não associado e que não anuiu expressamente à vinculação.

III. Razões de decidir



- 4. A liberdade de associação é direito fundamental assegurado pelo art. 5°, XX, da CF/1988, o que impede a imposição de vínculo obrigatório sem anuência.
- 5. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 882, firmou entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".
- 6. O Supremo Tribunal Federal, no Tema 492, reafirmou ser inconstitucional a cobrança dessas taxas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, salvo em caso de registro do ato constitutivo no Registro de Imóveis e adesão expressa do adquirente.
- 7. Ausente nos autos prova de anuência do apelante ou adesão expressa ao estatuto associativo, é indevida a cobrança pretendida.
- 8. Apelação provida, com inversão do ônus sucumbencial, suspensa a exigibilidade pela concessão de gratuidade da justiça.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso conhecido e provido para julgar improcedente o pedido inicial.

Tese de julgamento:

"1. A cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores é ilegítima em relação a proprietários não associados que não manifestaram consentimento expresso à vinculação. 2. A obrigação de natureza associativa não constitui obrigação propter rem e só pode ser imposta mediante previsão legal ou adesão voluntária."

Dispositivos relevantes citados:

CF/1988, art. 5°, II, XVIII e XX; CC, art. 884; CPC, arts. 373, I, 487, I e 99, §3°; Lei n° 6.766/1979, art. 36-A; Lei n° 13.465/2017.

Jurisprudência relevante citada:

STF, RE 695.911, Rel. Min. Dias Toffoli, Plenário, j. 14.06.2018 (Tema 492);

STJ, REsp 1.280.871/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 12.11.2014 (Tema 882).

ACÓRDÃO

Vistos, etc.



Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 25ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, <u>à unanimidade</u>, em conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Turma Julgadora: Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, Desembargador José Antônio Ferreira Cavalcante e o Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0801422-28.2019.8.14.0201

APELANTE: WAGNER PEREIRA SEGUINS

APELADO: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO CASTRO MOURA

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE



Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL proposto por WAGNER PEREIRA SEGUINS contra a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial Distrital de Icoaraci, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA, que <u>JULGOU PROCEDENTE</u> em parte o pedido formulado pela autora ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO CASTRO MOURA e assim condeno o requerido WAGNER PEREIRA SEGUINS ao pagamento das parcelas mensais (taxas condominiais), <u>correspondentes ao período de junho/2014 a dezembro/2018</u>; cada parcela deve ser acrescida (apenas) de multa de 2%, correção monetária pelo INPC desde a data do vencimento, mais juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Narram os autos de origem que a Associação de Moradores do Conjunto Castro Moura ajuizou ação de cobrança contra Wagner Pereira Seguins, visando o pagamento de R\$ 29.721,83, referentes a taxas de manutenção de 2009 a 2018, não quitadas.

A autora alega que o réu, proprietário de imóvel no conjunto, usufrui dos serviços da associação, cuja existência é anterior à aquisição do bem.

Sustenta a legitimidade da cobrança com base no art. 36-A da Lei nº 6.766/79, na equiparação legal dos loteamentos fechados a condomínios, e no princípio da vedação ao enriquecimento ilícito.

Requer justiça gratuita, audiência de conciliação e a procedência da demanda, com condenação do réu em custas e honorários.

Wagner Pereira Seguins contesta a ação de cobrança ajuizada pela Associação de Moradores do Conjunto Castro Moura, alegando que nunca se associou à entidade, não concorda com os serviços prestados e sofre prejuízos recorrentes por alagamentos no imóvel, os quais a associação se omite em resolver.

Argumenta que a cobrança é **indevida**, com base na jurisprudência do **STF e STJ**, que veda a imposição de taxas por associações a não associados.

Requer a revogação da gratuidade de justiça da autora, o reconhecimento da prescrição quinquenal das dívidas anteriores a 2014, a improcedência do pedido, a exclusão de seu nome do SPC e o deferimento da justiça gratuita em seu favor (ld. 12069276).



A Associação dos Moradores do Conjunto Castro Moura sustenta a intempestividade da contestação apresentada por Wagner Pereira Seguins, requerendo sua desconsideração, decretação de revelia e desentranhamento da peça.

Rebate as alegações do réu quanto à suposta omissão da associação, destacando sua **inadimplência desde 2010** e afirmando que a cobrança é **legítima**, pois ele adquiriu o imóvel **após a constituição da associação**, estando, portanto, vinculado às suas obrigações.

Reforça a validade da cobrança com base no **art. 36-A da Lei nº 6.766/79**, alterada pela **Lei nº 13.465/2017**, e pleiteia o **julgamento antecipado da lide** com a **procedência da ação**, excluindo os valores prescritos (ID. 13040711).

O Juízo da 1ª Vara Cível de Icoaraci, saneou o processo, reconhecendo a regularidade da ação e determinando que as preliminares e prejudiciais ao mérito serão analisadas na sentença. Deferiu a produção de provas orais (depoimentos pessoais e testemunhas) e designou audiência de instrução e julgamento para 22/06/2021, às 10h30. Fixou prazo de 15 dias para apresentação dos rols de testemunhas, com observância das regras do CPC.

A Associação dos Moradores do Conjunto Castro Moura requer o julgamento antecipado da lide, com base no art. 355, I e II do CPC, por se tratar de matéria exclusivamente de direito e pela intempestividade da contestação apresentada pelo réu, o que atrai os efeitos da revelia (art. 344 do CPC) (ID. 27079295).

Diante da manifestação da parte autora (ID27079295) e do silêncio do requerido, embora regularmente intimado, o Juízo a quo determinou o julgamento antecipado do mérito e a remessa dos autos à UNAJ para análise das custas finais.

Sobreveio a sentença lavrada nos seguintes termos:

(...)

Preliminarmente, considero que estão preenchidos os requisitos para concessão da gratuidade processual. Rejeito a preliminar, portanto.

Também considero que a contestação foi apresentada tempestivamente, considerando o prazo de quinze dias úteis desde a audiência.

Não havendo mais preliminares, passo ao mérito.



A associação requerente recolhe taxas mensais dos moradores do Conjunto Castro Moura com vistas às despesas comuns.

Embora o Tema Repetitivo 882, do STJ, disponha que: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram", entendo que tal tema deva ser mitigado quando comprovadamente se verifique que a associação de moradores não tem fins lucrativos e atende ao pagamento de despesas que são comuns e que beneficiam a todos.

No caso particular dos autos, embora a associação não consiga resolver todos os problemas locais, inclusive problemas que envolvem obras estruturais da própria rua, o fato é que trouxe aos autos comprovação de que suas despesas destinam-se à manutenção e às despesas com pessoal.

Então, segundo entendo, o que a associação por certo faz, ainda que minimamente diante das necessidades, acaba beneficiando a todos que moram no condomínio. Isentar alguns da obrigação de pagar tão-somente porque não se associaram afigurar-se-ia injusto com os demais que arcam com o compromisso mensal.

Nesse sentido, colaciono julgado recente:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO IRREGULAR OU DE FATO. INAPLICABILIDADE DA TESE FIRMADA NO TEMA 882/STJ. PECULIARIDADE DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL. COBRANÇA DEVIDA. SENTENÇA REFORMADA. 1. A obrigação de pagar a taxa condominial não decorre somente da filiação à associação, mas da contraprestação pelo uso de serviços que lhe são postos à disposição e que são usufruídos a partir do momento em que se exerce a posse do imóvel. 2. A tese firmada no julgamento do REsp 1.280.871 (Tema nº 882) não se aplica aos condomínios originados de parcelamentos irregulares de chácaras e fazendas do Distrito Federal. Nesses casos, é permitida a cobrança das taxas condominiais estipuladas em convenção ou assembleia, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele que usufrui dos serviços prestados sem a devida contraprestação. Precedentes deste Tribunal. 3. Na hipótese, consta-se que a parte ré, ora apelada, é titular dos direitos incidentes sob o imóvel em discussão, razão pela qual é responsável pelo pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias que incidem sobre o referido bem, nos termos do inciso I do art. 1.336 do Código Civil. 4. Apelação conhecida e provida.

(TJDFT, Acórdão 1839149, 07374283920198070001, Relator:



ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 26/3/2024, publicado no PJe: 30/4/2024, grifei).

Assim, diante da situação posta, em que a parte requerida está inadimplente com as taxas cobradas, justifica-se o reconhecimento do dever de indenizar.

Limito, portanto, a obrigação apenas ao período de até 05 anos anteriores ao ajuizamento da presente demanda, em razão da prescrição conforme artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil. Entendo que as parcelas anteriores a esse período estão atingidas pela prescrição.

Em face do exposto, <u>JULGO PROCEDENTE</u> em parte o pedido formulado pela autora ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO CASTRO MOURA e assim condeno o requerido WAGNER PEREIRA SEGUINS ao pagamento das parcelas mensais (taxas condominiais), <u>correspondentes ao período de junho/2014 a dezembro/2018</u>; cada parcela deve ser acrescida (apenas) de multa de 2%, correção monetária pelo INPC desde a data do vencimento, mais juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Extingo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Custas na forma da lei.

Condeno a parte requerida ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Suspendo a exigibilidade da cobrança à requerida por ser beneficiária da justiça gratuita (pedido feito na contestação, que ora defiro), por um período prescricional de até 05 (cinco) anos ou antes desde que comprovado que cessaram os motivos que ensejaram a concessão do benefício de gratuidade do processo.

Publique-se.

Após as formalidades legais, certificado o trânsito em julgado e não havendo pedido de abertura da fase de cumprimento, arquive-se.

Icoaraci, datado e assinado eletronicamente



ADELINA LUIZA MOREIRA SILVA E SILVA

Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível e Empresarial Distrital de Icoaraci

Wagner Pereira Seguins interpôs recurso de apelação alegando que nunca aderiu à associação, não participou de assembleias e sofre prejuízos graves com alagamentos recorrentes, causados pela omissão da entidade.

Sustenta que, conforme jurisprudência do STF e STJ, não pode ser compelido a pagar taxas associativas sem anuência expressa, invocando os princípios da legalidade e da liberdade de associação (CF, art. 5°, II e XX).

Requer reforma da sentença, improcedência da ação, efeito suspensivo à apelação e gratuidade da justiça.

Sem contrarrazões (121173874 - Certidão).

É o relatório.

VOTO

Defiro a justiça gratuita, com base no art. 99, §3º, do CPC.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal conheço do recurso.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por WAGNER PEREIRA SEGUINS contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO CASTRO MOURA, condenando o réu ao pagamento das taxas condominiais relativas ao período de junho de 2014 a dezembro de 2018, com os consectários legais fixados.



É incontroverso nos autos que o imóvel do apelante situa-se no CONJUNTO CASTRO MOURA, com endereço na Rodovia Augusto Montenegro, nº 1427, bairro Águas Negras, Belém/PA, CEP 66822-030, conforme se verifica da documentação acostada aos autos (Num. 20995758 - Pág. 1). Também não se discute que a associação autora é regularmente constituída e promove a arrecadação de contribuições mensais para custeio de serviços comuns prestados à comunidade.

A controvérsia reside na possibilidade de cobrança de cotas relativas a rateio das despesas comuns a proprietário de imóvel localizado nos limites territoriais administrados por associação de moradores ou condomínio de fato.

Nesse sentido, a matéria sub judice envolve a análise do direito fundamental à livre associação, artigo 5°, XVIII e XX da Constituição de República, em contraposição ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa, hoje positivado em norma expressa do Código Civil.

No caso em comento, pretende a Associação autora, ora apelada, que se reconheça que sua atuação se amolde àquela dos condomínios de fato e, embora possa, por hipótese, ter como finalidade a defesa do meio ambiente e da qualidade de vida dos seus associados, isto não implica em reconhecer, que todos os moradores da localidade, pelo simples fato de ali residirem, devam ser considerados, compulsoriamente, associados da Autora.

Isto porque, sendo a liberdade à associação direito fundamental garantido constitucionalmente, a *contrário sensu* ninguém pode ser compelido a se associar ou a permanecer associado, sob pena de se estar ferindo não só este direito, bem assim o princípio fundamental da legalidade estrita, segundo o qual ninguém pode ser compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa exceto por força da lei.

A respeito do assunto, o Superior Tribunal de Justiça firmou, sob a sistemática de recurso repetitivo, a tese que compõe o Tema nº 882, senão vejamos, *in verbis*: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Posteriormente, a Lei nº 13.465/17 adicionou o art. 36-A à Lei 6.766/69 e positivou a figura do condomínio de fato, criando, assim, o amparo jurídico para a possibilidade da estipulação de contribuição como contraprestação pelos serviços oferecidos por entidade associativa. Por sua vez, o Supremo Tribunal Federal, em sede de repercussão geral, no *leading case* RE 695911, 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".

Ressalte-se que a obrigação associativa tem natureza pessoal e personalíssima (art. 5º, XX, da CF). Não se constitui, portanto, em obrigação *propter rem*, tal como ocorre nas despesas comuns condominiais.

Frise-se que a obrigação só adquire caráter *propter rem* por força de lei, não havendo qualquer previsão neste sentido para as despesas de associação.

Ademais, não há nos autos qualquer comprovação de que o réu manifestou vontade de se associar, ônus que incumbia à parte autora, nos termos do art. 373, I, CPC, deve ser julgado improcedente o pedido inicial.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES MENSAIS DEVIDAS À ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. 1- Preliminares de inépcia da inicial, de ilegitimidade ativa e de falta de interesse de agir afastadas. 2- Inicialmente, destacamos a existência do Tema 882STJ, cuja tese define que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. 3- Na superveniência da referida tese, advieram dois momentos jurídicos distintos, a saber, a entrada em vigor da Lei 13.465/17, positivando juridicamente a figura do condomínio de fato, criando assim o amparo jurídico para a possibilidade da estipulação de contribuição como contraprestação pelos serviços oferecidos por entidade associativa, e o julgamento pelo STF do RE 692.511/SP, submetido ao regime da Repercussão Geral, em que se reconheceu a possibilidade de cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado (Tema 492). 4- Nenhum desses elementos, contudo, permite o afastamento da necessidade de manifestação inequívoca de vontade dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado no sentido da adesão à entidade estipulante da cobrança em tela, de modo que o simples adimplemento das contribuições associativas ao longo do tempo não poderá ser considerada concordância tácita com a referida obrigação. 5- Não restou demonstrado nos autos que os réus manifestaram validamente sua vontade de associar-se, bem como que concordaram em arcar com



as referidas despesas, uma vez que a promessa de compra e venda diz respeito somente à transferência do imóvel, não tendo força vinculante para obrigar o cidadão a associar-se, mormente por se tratar de um contrato de adesão. Inteligência do disposto no art. 5º, XX, da Constituição Federal. 6- Por outro lado, verifica-se que os Apelantes firmaram um acordo administrativo, através de termo de confissão de dívida para pagamento dos débitos relativos as cotas de janeiro de 2019 até julho de 2019, sendo, portanto, devido o pagamento das mencionadas cotas condominiais. 5- Precedentes do STJ e do TJRJ. Sentença parcialmente reformada. Provimento parcial do recurso. (TJRJ, 0007631-83.2020.8.19.0003 - APELAÇÃO. Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 29/09/2022 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL) (grifos nossos).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE CONTRIBUIÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. AS TAXAS DE MANUTENÇÃO CRIADAS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NÃO OBRIGAM OS NÃO ASSOCIADOS OU OS QUE A ELAS NÃO ANUÍRAM. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ, EM JULGAMENTO DE RECURSO SUBMETIDO À SISTEMÁTICA DOS REPETITIVOS. ADESÃO DO ASSOCIADO QUE DEVE SER LIVRE E INEQUÍVOCA, NÃO SENDO CABÍVEL A TESE DE "ACEITAÇÃO TÁCITA" À CONDIÇÃO DE ASSOCIADO E À COBRANÇA DAS CONTRIBUIÇÕES. STJ, TEMA № 882 E STF, TEMA Nº 492. ART. 5°, II E XX, DA CRFB/88. PREVALÊNCIA DO DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. SENTENÇA QUE SE REFORMA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 00219139520178190209 202200152284, Relator: Des(a). JAIME DIAS PINHEIRO FILHO, Data de Julgamento: 07/12/2022, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/12/2022) (grifos nossos).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO, para reformar integralmente a sentença guerreada e, por conseguinte, julgar totalmente improcedente o pedido inicial.

Inverto o ônus sucumbencial, condenando a autora ao pagamento de custas e honorários sucumbenciais, suspendendo, entretanto, sua exigibilidade em razão do benefício da justiça gratuita outrora concedido.

É o voto.



| Publique-se. | Intimem-se |
|--------------|------------|
| | |

Belém, data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 04/08/2025

