

Texto Livre

A legalidade da cobrança condominial por Associações de Moradores

Por: João Lopes Braga – Advogado – OAB/MG 107.471

Morar dentro dos limites de um condomínio nem sempre é tarefa fácil e pacífica. Tanto para os simples moradores, quanto para o síndico ou aqueles que compõem a diretoria. As questões mais delicadas nessa convivência envolvem o direito de vizinhança e a cobrança das taxas condominiais.

Para que a soma de esforços obtenha sucesso é necessária a convergência de vários fatores. Redigir uma convenção, um estatuto ou um regulamento completos e eficientes e eleger um síndico ou presidente sensato e comprometido já são dois grandes passos para atingir uma convivência harmoniosa. Todavia, o mais importante é que os próprios moradores saibam que esta convivência depende muito mais deles do que de qualquer regramento estabelecido ou qualquer conduta do síndico.

Neste artigo vamos abordar a questão da cobrança das taxas condominiais em condomínios horizontais que são geridos por Associações de Moradores.

Vejamos então como podemos definir um condomínio:

Definindo de forma bem simples é o domínio de uma coisa indivisa em conjunto, podendo este domínio ser exercido por duas ou mais pessoas, atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal desta coisa. Na realidade, uma forma de divisão de propriedade entre vários proprietários.

Assim sendo caracteriza-se o condomínio, principalmente, pela realização de atos e esforços que visam o bem estar comum, a proteção e a valorização das propriedades existentes.

Para o estudo aqui proposto vamos nos limitar a falar dos condomínios de fato, consistentes no conjunto de proprietários que se reúnem para agir como se condomínio fosse, sem que exista uma situação condominial de direito.

Neste caso, segundo Marco Aurélio Viana, “o confronto que se forma entre o tradicional e o vanguardista faz com que o operador do direito se veja na posição de enfrentar as concepções pré-normativas, através da jurisprudência e do legislador de exercer a sua função através de leis atualizadas que reconheçam a nova realidade fática independente de requisitos ontológicos”.

Aqui nasce a grande discussão sobre o tema: formado o condomínio de fato, tratando-se de um condomínio atípico, com a reunião de esforços para agir como se condomínio fosse e gerido por uma Associação de Moradores, existe então a obrigação de pagamento de cota condominial?

O colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA já decidiu que a figura do condomínio horizontal está prevista nos termos da Lei nº 4.591/64, como se depreende do arresto jurisprudencial, *in verbis*:

“Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que o recorrido, aproveitando-se do ‘esforço’ dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente. A figura do condômino horizontal é prevista no art. 8º da Lei 4.591/64 (...)”¹ (Grifamos e destacamos)

Por sua vez, o artigo 8º da citada Lei descreve:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, àquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Demonstrado que os condomínios horizontais se subsumem aos dispositivos insculpidos na Lei nº 4.591/64, mister declinar a obrigatoriedade de cada condômino com o pagamento do rateio das despesas mensais expendidas pela Associação em prol de seus moradores e/ou proprietários.

Reza o art. 12, da Lei 4.591/64: “cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota parte que lhe couber em rateio”.

¹ REsp nº 139.952/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ de 19.04.1999.

Inegável, pois, que obrigado está o proprietário ou morador de lote em condomínio horizontal atípico, ao pagamento do rateio das despesas realizadas pela Associação de Moradores relativas à conservação, manutenção, limpeza e infraestrutura.

Traz-se à baila os ensinamentos de J. NASCIMENTO FRANCO:²

“Igual critério vem sendo aplicado para justificar a obrigação de todos os proprietários de lotes situados nos ‘condomínios fechados’, ao pagamento das despesas de conservação dos serviços comuns e equipamentos destinados a suprir a deficiência ou a inexistência dos serviços que, em princípio, deveriam ser, mas efetivamente não são, prestados pelo Município, ou por concessionários de serviços públicos, devido, por exemplo, à localização distante, dificuldade de acesso, etc. Uma vez instituído um órgão administrativo do conjunto, tal como uma associação de moradores, e estabelecida uma Convenção, torna-se legal a cobrança do que for gasto para os serviços de administração e conservação das partes comuns, quais sejam, jardins, praças, ruas, captação e distribuição de água, limpeza, coleta de lixo, vigilância, seguro, etc.” (Grifamos)

Desta forma podemos concluir que admitir-se o contrário seria o apanágio do enriquecimento ilícito e sem causa dos moradores, pois os serviços oferecidos pela Associação beneficiam de forma imediata ao morador (seja em que situação jurídica estiver – aluguel, comodato, etc.), e de forma mediata ao proprietário do imóvel que tem sua propriedade valorizada.

Portanto os moradores não podem furtar-se ao pagamento de sua parte no rateio a pretexto da inexistência jurídica do condomínio ou de não ter usufruído dos serviços prestados e disponibilizados, eis que, repita-se, deles se beneficiam de uma forma ou de outra.

Estes são alguns dos principais argumentos de quem entende não ser obrigatório o rateio das despesas. Em suma, o que os proprietários/moradores alegam é que não requereram a sua associação, que não usufruem dos serviços prestados e que o condomínio não existe no mundo jurídico já que os benefícios são prestados por uma Associação de Moradores.

Porém, todos estes argumentos são frequentemente afastados pelos tribunais pátrios levando em consideração, principalmente, que o direito não pode fechar os olhos à realidade e situações fáticas do cotidiano para guiar suas decisões pela exigência fria da lei.

Forçoso consignar que o entendimento no sentido da obrigatoriedade do condômino em contribuir para com o rateio das despesas comuns já se encontra pacificado pela jurisprudência.

Vejam algumas posições do TJMG:

APELAÇÃO. COBRANÇA DE RATEIO DAS DESPESAS EM LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

² In Condomínio, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1997, p.235.

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NO CONDOMÍNIO. FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS ORIUNDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS. OBRIGAÇÃO PELO PAGAMENTO. Mesmo que o réu não tenha anuído à associação autora, tem obrigação de pagamento das despesas rateadas pelos moradores relativas à conservação, limpeza, segurança e vigilância do loteamento, eis que se beneficia das melhorias e serviços implementados pela primeira, ressaltando-se que, ao adquirir lotes, estava plenamente ciente da possibilidade de vir a arcar com tais gastos. Seria por demasiado injusto permitir que o proprietário de uma gleba, o qual usufrui de todos os benefícios e serviços administrados pela associação de moradores do local, não arque com a sua cota-parte nos respectivos custos, obtendo uma valorização de seu imóvel sem a devida contraprestação, onerando os demais condôminos sobre os quais, certamente, recairá a dívida que ele se recusa a pagar.³

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes.⁴

CONDOMÍNIO ATÍPICO. Associação de moradores. Despesas comuns. Obrigatoriedade. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes.⁵

E mesmo que se entenda existir a figura do condomínio regulada pelo Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.314 e segs., e não de um condomínio horizontal ou fechado, ainda assim persiste a obrigação inerente em contribuir proporcionalmente para as despesas relativas à conservação e manutenção da Associação de Moradores, nos termos do art. 1.315, que assim estabelece: “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

³ TJMG, Apelação Cível nº 1.0114.04.047328-1/001,17ª Câmara Cível, rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha, j. 26.04.2007, p. 11.05.2007.

⁴ STJ, AgRg no REsp nº 490.419/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j.10.06.2003, DJ 30.06.2003.

⁵ STJ, REsp 439.661/RJ, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 01/10/2002, p. 18/11/2002.

O Superior Tribunal de Justiça também compartilha o entendimento de que existe a obrigatoriedade pelo pagamento. O AgRg no REsp 490419 / SP – Agravo Regimental no Recurso Especial - 2003/0007665-8, elenca:

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes.

No mesmo sentido está a decisão do REsp 439661 / RJ – Recurso Especial - 2002/0067771-4 que relata:

CONDOMÍNIO ATÍPICO. Associação de moradores. Despesas comuns.

Obrigatoriedade. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido.

Desta feita, não pode ser outra a conclusão destas análises: é obrigatório o pagamento de taxa condominial pelos proprietários/moradores de condomínio atípico gerido por Associação de Moradores que realize despesas com o objetivo de promover o bem estar comum, a proteção e a valorização das propriedades ali existentes.

Fato que, como visto, é amplamente reconhecido pelos tribunais pátrios como medida de lédima justiça.

Referências Bibliográficas?