

Morador que não participa de associação não pode ser cobrado

Morador que deixa claro não querer participar de associação não pode ser cobrado pela execução de serviços como segurança e vigilância, devido à falta de relação jurídica entre as partes. A decisão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que afastou a obrigação de pagamento dos encargos a um casal de moradores de conjunto habitacional em Osasco (SP).

Na ação de cobrança original, uma associação de Osasco alegou que era responsável pelos serviços de portaria, vigilância e segurança do loteamento habitacional. Apesar de não possuir todas as características de um condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, a associação alegou que executava os serviços em benefício de todos os titulares dos imóveis, que inclusive se beneficiavam com a valorização gerada pelos trabalhos feitos no local.

Dessa forma, a associação cobrou judicialmente um débito de cerca R\$ 13 mil dos moradores inadimplentes. Em primeira instância, o juiz julgou improcedente o pedido da associação de moradores. A sentença registrou que os residentes não poderiam ser obrigados a se associar.

Assim, restaria à associação se conformar com o benefício indireto gerado aos moradores não associados ou impedir, por meios próprios, a ocorrência do fato. Todavia, em segunda instância, o Tribunal de Justiça de São Paulo modificou a decisão inicial.

O tribunal entendeu que a falta de pagamento de taxa equivale a enriquecimento ilícito dos moradores e que a inexistência de associação não seria suficiente para eximi-los da cobrança, pois eles também eram beneficiários dos serviços.

Em recurso especial, um casal alegou que o acórdão do tribunal paulista enquadrava equivocadamente o loteamento aberto com residências autônomas — como o complexo habitacional de Osasco — como condomínio residencial fechado.

Negócio inexistente

O ministro relator, Luis Felipe Salomão, ressaltou que o caso analisado vai além do debate no julgamento do Recurso Especial 1.439.163, julgado com o rito dos recursos repetitivos, no qual a 2ª Seção definiu que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram.

No caso trazido a julgamento pelas partes de Osasco, ponderou o ministro, a discussão diz respeito a outros encargos, fruto da prestação de serviços de segurança pela associação.

Para o ministro Salomão, a omissão estatal na prestação de serviços fundamentais não justifica a imposição de obrigações a todos os moradores. Da mesma forma, a ausência de vontade declarada do morador e, por consequência, a inexistência de relação jurídica entre residentes e associação impede a cobrança dos serviços executados.

“Inexistindo negócio jurídico, não há se falar em cobrança de taxa de manutenção nem em

enriquecimento ilícito, pois ambas as formas carecem de relação jurídica entre as partes”, destacou o relator ao restabelecer a sentença.

REsp 1.356.251

Date Created

17/06/2016