

# INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 8 – www.admnacional.com.br

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

O SECOVI -RJ PROMOVE, NESTA TERÇA-FEIRA, O EVENTO FALA, SÍNDICO, EM COPACABANA, DAS 16h ÀS 18:30h, OBJETIVANDO ESCLARECER DÚVIDAS APRESENTADAS PELOS CONDÔMINOS. INFORME-SE PELO TELEFONE 2272-8000, SOBRE INSCRIÇÕES

### ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

Loteamentos fechados e ruas particulares podem constituir associação de moradores, com a finalidade de realizar a manutenção dos espaços públicos e cobrar taxas para tal fim.

O pagamento à associação é obrigatório? Este assunto ainda é controverso entre os profissionais do direito. Uma decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça) de 1/07/1996, alerta que "é inconstitucional a participação compulsória em associação, ainda que esta seja destinada a prestar serviços que direta ou indiretamente os beneficiem".

A contribuição só é obrigatória se, no ato da compra do imóvel, o futuro

morador tomou ciência da associação administrativa, aceitando-a pelo próprio ato da compra.

Posteriormente à compra, segundo a decisão citada acima, não é possível obrigar ou constranger ninguém ao pagamento da taxa à associação, "ainda que esta seja destinada a prestar serviços que direta ou indiretamente os beneficiem". No entanto, existem decisões favoráveis à cobrança da contribuição, como a abaixo citada, do Ministro Sepúlveda Pertence, denegando seguimento ao Recurso Especial 340561.

Aparentemente, o condomínio é irregular – fosse de outra maneira as contribuições seriam devidas em virtude de obrigações condominiais ordinárias e não cobradas por associação de moradores. Ainda aparentemente o "condomínio horizontal" tratado na decisão não é o de "planos horizontais", mas possivelmente outra modalidade de condomínio.

Na decisão, argumenta o Ministro que "Tendo o embargante adquirido imóvel em condomínio horizontal, em que as contribuições recebidas são integralmente revertidas em favor dos condôminos, com a prestação de serviços, inclusive de conservação, cabe a todos o

pagamento de sua quota-parte, sob pena de haver enriquecimento ilícito por parte daquele que, sem pagar sua parte, usufrui dos serviços prestados à coletividade. Fazendo a Associação de Moradores "OFERTA" de prestação de serviços a todos aqueles que adquiriram imóveis, que é "ACEITA", tacitamente, pela usufruição contínua daqueles serviços, que foram instituídos em benefício de toda a coletividade, dá-se entre ambos, o que a doutrina moderna civilista denominou de RELAÇÃO CONTRATUAL DE FATO"

Conclui o Ministro: "Ademais, ainda que se pudesse admitir a existência de uma associação de moradores e não de um condomínio, o art. 5º, XX, da Constituição, não admite enriquecimento ilícito por parte dos associados em detrimento do grupo".

Em todo o caso, o tema é importante e ainda suscita muita controvérsia.

A LEGISLAÇÃO CIVIL EM VIGOR DETERMINA QUE SOMENTE PODERÃO PARTICIPAR E VOTAR NAS ASSEMBLÉIAS AQUELES CONDÔMINOS QUE ESTIVEREM QUITES COM TODAS AS

DESPEAS CONDOMÍNIO	DE
-----------------------	----

**BOA SEMANA!!**