

Dúvidas de Leitores

ASSOCIAÇÃO PODE COBRAR “CONDOMÍNIO”?

Leitora Sílvia (São Roque): *“Dr. Cabezón, moro em uma Associação de Moradores e fico preocupada com alguns vizinhos que não pagam o condomínio sobrando para os outros cobrirem o saldo que não entrou para pagar as despesas. Eles disseram que não podem obrigá-los a pagar o condomínio, porque é ilegal. Isso é verdade? obrigada.”*

Resposta do Prof. Ricardo Cabezón: Caríssima Sílvia agradeço o encaminhamento de sua dúvida e particularmente devo informá-la que esse é um dos assuntos que suscita muitos questionamentos e controvérsias entre as pessoas e operadores do Direito por sua complexidade e importância.

Inicialmente é importante distinguirmos os Condomínios das Associações de Moradores haja vista cada instituto ter a sua particularidade no âmbito jurídico.

Quando falamos em **Condomínio** estamos nos referindo a um bem que pertence a mais de uma pessoa, ou seja, apesar de um indivíduo, por exemplo, ser dono de um apartamento ele também responde pela co-titularidade de áreas comuns como portarias; área de lazer; academia; quadras poliesportivas; corredores do prédio; escadas; elevadores; garagem; piscina e outros (condomínio edilício), cabendo assim o rateio quanto a manutenção dessas áreas, com suas obrigações e deveres regulamentados em Convenção, tais como o pagamento dos empregados que prestam serviços em guaritas e portarias, jardinagem, paisagismo, limpeza, pintura, dedetização, despesas de água, luz e telefone das áreas comuns etc.

Já a **Associação de Moradores** é uma espécie de sociedade civil sem fins lucrativos e, portanto, nasce da vontade de proprietários de imóveis de uma determinada localidade, (por exemplo: moradores de uma rua ou de uma determinada região, que desejando organizar as suas necessidades comuns e implementar algumas melhorias sociais se unem para tal fim) não há áreas comuns, entretanto são estabelecidas em Estatuto obrigações (deveres) comuns.

É bem verdade que temos Associações nascidas de loteamentos e que desde a venda de cada lote se buscou a anuência de seu novo proprietário, como também outras que nasceram em bairros ou ruas com imóveis já construídos e que por isso mesmo nem sempre contam com a adesão de todos. Pois bem, como fica a questão?

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já firmou entendimento por várias decisões proferidas de que é justa a cobrança de TAXA ASSOCIATIVA (e não ‘condomínio’) mensal do morador que mesmo não desejando se associar possua imóvel de sua propriedade na região. O argumento que prevaleceu é o de que ninguém pode enriquecer ilicitamente à custa dos outros, ou seja, sabemos que um imóvel quando situado em meio a uma competente Associação é hipervalorizado pelos serviços que ali são organizados e oferecidos como limpeza, manutenção das ruas, paisagismo, segurança etc.

Contudo, já tivemos situações isoladas de pessoas que se sentiram lesadas pela cobrança e procuraram o Poder Judiciário explicando que na época em que adquiriram seu imóvel naquela região não havia qualquer Associação e que ela foi criada tempos depois, causando ao antigo morador constrangimento por não desejar se associar ou contribuir com as despesas

Seus Direitos

Prof. Ricardo M. Cabezón

mensais, mesmo que estivesse recebendo os benefícios da cotização de seus vizinhos. Casos assim já obtiveram resultados favoráveis.

A questão não é pacífica e é extremamente delicada, merecendo sempre a análise cuidadosa de cada caso que surge. Porém, uma coisa é certa: as Associações de Moradores e os Condomínios são atualmente desejo de consumo de muitas pessoas que almejam residir em lugares mais organizados, sofisticados, seguros e que propiciem qualidade de vida e melhoria dos serviços prestados aos moradores. É nesse sentido que aconselhamos a todos aqueles que estão habitando em meio a essas espécies jurídicas que sempre dialoguem e procurem se ajustar amigavelmente, pois além de evitarem conflitos futuros, verão que unidas poderão fazer muito mais do que esperavam, valorizando o imóvel de cada qual e criando um saudável e harmonioso habitat para si e seus entes queridos. Obrigado por escrever.

Texto publicado no periódico "O DEMOCRATA" em 23/03/2012 com circulação em São Roque, Mairinque, Alumínio, Araçariquama, Ibiúna e Vargem Grande Paulista.

Atenção:

O presente artigo é protegido pelas normas de direito da propriedade intelectual. Ao reproduzir parte ou a integralidade do presente texto deverá ser consignado na bibliografia:

CABEZÓN, Ricardo de Moraes. *Dúvidas de Leitores*. Disponível no site: <http://www.cabazon.com.br> acessado em __/__/__