

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO – É fato incontroverso que a recorrente possui lote situado em loteamento. Este tornou-se público, datando a aquisição de 1990. Então, não se trata de condomínio aberto ou fechado. A controvérsia envolve propriedade individualizada com acesso a via pública. Ao adquirir o imóvel, já existia, é certo, na localidade, uma associação, criada por proprietários de outros imóveis.

Indaga-se: considerados o direito à livre associação, o princípio da legalidade e o da autonomia da manifestação de vontade, a recorrente, pelo simples fato de haver adquirido o imóvel, está compelida a satisfazer despesas apresentadas pela associação de moradores, ainda que decorrentes de assembleia?

A resposta é negativa. O ato de associar-se, ou não, está previsto na Constituição Federal, mais precisamente no inciso XX do artigo 5º dela constante:

“Art. 5º [...] [...] XX – Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado; [...]”

A partir do momento em que se diz compelida a proprietária a satisfazer despesas arcadas pela associação, tem-se o desrespeito ao ditame constitucional. O fato de direta ou indiretamente beneficiar-se de serviços prestados não a torna devedora de cota referente ao rateio de despesas. Prevalece o direito de propriedade.

O imóvel, repita-se, situa-se não em condomínio fechado, mas em local aberto, com vias públicas, de acesso geral. A matéria não é nova. A Primeira Turma, em 20 de setembro de 2011, ao apreciar o recurso extraordinário nº 432.106, proveu-o, a uma só voz, em sessão presidida pela ministra Cármen Lúcia, com a seguinte composição: eu próprio, os ministros Dias Toffoli e Luiz Fux. Atuei como relator e assim sintetizei a questão:

“ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal.”

Na assentada, prolatei voto com o seguinte teor:

[...]

No mais, atendem para os parâmetros da controvérsia dirimida pela Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro no julgamento da Apelação Cível nº 2002.001.28930. O recorrente insurgiu-se contra a obrigação de satisfazer valores considerado o fato de haver sido criada, no local em que detém o domínio de dois lotes, a Associação de Moradores Flamboyant – AMF.

Juízo e órgão revisor afastaram a procedência da alegação, não vislumbrando ofensa aos incisos II e XX do artigo 5º da Carta da República, que foram referidos no acórdão prolatado. O Tribunal assim o fez a partir da insuficiência do Estado em viabilizar segurança. Então, firme na premissa segundo a qual o recorrente seria beneficiário desta, no que implementada pela Associação, condenou-o a satisfazer mensalidades. É indubitoso, e isto consta do próprio acórdão, não se tratar, na espécie, de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regido pela Lei nº 4.591/64.

Colho da Constituição Federal que ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Embora o preceito se refira a obrigação de fazer, a concretude que lhe é própria apanha, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submete à manifestação de vontade, ou à previsão em lei.

Mais do que isso, a título de evitar o que se apontou como enriquecimento sem causa, esvaziou-se a regra do inciso XX do artigo 5º do Diploma Maior, a revelar que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, ineludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressupõe a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se. No caso, veio o recorrente a ser condenado a pagamento em contrariedade frontal a sentimento nutrido quanto à Associação e às obrigações que dela decorreriam.”

Esse precedente amolda-se à situação jurídica deste processo, notando-se distinção quanto a um sem-número de despesas que a recorrente, sem ter se associado visando fazê-las, está compelida a satisfazer.

O sistema, principalmente o constitucional, não fecha. De um lado, tem-se a garantia maior da livre associação, mas, de outro, visão em que potencializado o interesse coletivo, a retratar que a recorrente, mesmo não aderindo à associação, pelo simples fato de possuir imóvel situado na localidade, o qual, como consignado, é beneficiado pelos serviços que a associação presta, está compelida a satisfazer cota considerado o rateio de despesas.

Uma coisa, como ressaltado, é ter-se adesão a condomínio, adesão até mesmo a associação, e haver o ônus próprio. Outra, diversa, é não se aderir a esta última e, ainda assim, potencializado o princípio vedador de alcançar-se vantagem sem causa, constringer alguém à satisfação de valores.

Mantendo a compreensão sobre a matéria, exteriorizada já no longínquo ano, porque passados mais de nove, de 2011, divirjo do Relator, para dar provimento ao recurso extraordinário interposto, ressaltando que a recorrente concorda em satisfazer a cota-parte que lhe cabe em razão do fornecimento de água, opondo-se relativamente a diversos valores cobrados pela recorrida.

É como voto, adotando a seguinte tese: “Proprietário de imóvel situado em local público não está compelido à cota-parte de despesas considerada associação criada por moradores e à qual não haja aderido.”