



**Universidade de Brasília - UnB**  
**Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade - FACE**  
**Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais - CCA**

**Leonardo Silva Maia**

**Condomínios e Associações de Moradores: Diferenças Jurídicas,  
Contábeis e Fiscais**

**Professor Ivan Marques de Toledo Camargo**  
**Reitor da Universidade de Brasília**

**Professor Doutor Mauro Luiz Rabelo**  
**Decano de Ensino de Graduação**

**Professor Doutor Roberto de Goés Ellery Júnior**  
**Diretor da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade**

**Professor Doutor José Antônio de França**  
**Chefe do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais**

**Professora Doutora Diana Vaz de Lima**  
**Coordenadora de Graduação do curso de Ciências Contábeis – Diurno**

**Professor Doutor Marcelo Driemeyer Wilbert**  
**Coordenador de Graduação do curso de Ciências Contábeis – Noturno**



Universidade de Brasília – UnB

**Leonardo Silva Maia11/0015223**

## **Condomínios e Associações de Moradores: Diferenças Jurídicas, Contábeis e Fiscais**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de Brasília, como requisito à conclusão da disciplina Pesquisa em Ciências Contábeis e obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

**Linha de Pesquisa: Impactos da Contabilidade na Sociedade**

**Orientadora:** Dr<sup>a</sup>. Fátima de Souza Freire.

BRASÍLIA  
2015

**Leonardo Silva Maia**

**Condomínios e Associações de Moradores: Diferenças Jurídicas,  
Contábeis e Fiscais**

Comissão Avaliadora:

---

Professora Doutora Fátima de Souza Freire  
(Orientadora)

---

Professora Fernanda Lopes  
(Membro Examinador Externo)

BRASÍLIA  
2015

*Dedico este trabalho à minha família, principalmente minha mãe que em todos os momentos de sua vida foi firme e apesar de todas as adversidades que ocorreram, nunca demonstrou sinal de fraqueza, pois, como ela mesma diz: "lutou contra o mundo" para dar uma boa criação aos filhos. Dedico também aos meus amigos, que me deram suporte e em momentos difíceis e de descrença, me ofereceram palavras de encorajamento.*

## **Agradecimentos**

Agradeço à Universidade de Brasília, pela oportunidade de estudo em uma instituição de ponta, ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais por oferecer o curso de qualidade reconhecida nacionalmente e internacionalmente, à Professora Fátima pela orientação e ajuda na confecção do trabalho e por fim à Márcia, editora e criadora do *blog* Vítimas de Falsos Condomínios que com sua sabedoria e incessante vontade de buscar justiça às pessoas necessitadas, me ajudou com seus ensinamentos e com todo o conhecimento utilizado como base para prosseguir com a pesquisa.

## RESUMO

Com o surgimento de diversas modalidades de habitação, as formas de ocupação do espaço urbano podem gerar benefícios ou custos aos moradores. O aspecto jurídico da entidade que gerencia o condomínio e as associações de moradores pode acarretar em problemas financeiros sérios para aqueles envolvidos. Este trabalho tem por objetivo mostrar as diferenças nos aspectos como receitas, despesas, processo de abertura e legislação vigente entre condomínios edilícios e associações de moradores, bem como apontar divergências e convergências nos métodos e processos de ambos. Foram observados quais são os embates jurídicos e contábeis que ocorrem referentes à cobrança de taxas e gerenciamento, bem como dos aspectos legais. Foram consultadas leis e normas vigentes, bem como jurisprudência e dez processos judiciais reais no âmbito nacional que tiveram seu trâmite no período de 2008 até a data da coleta dos dados, um em primeira instância e os outros em superiores, para avaliar as decisões e doutrinas utilizadas. Após análise pode-se observar que nas associações é recorrente o ajuizamento dos moradores pela não contribuição com determinadas taxas enquanto no condomínio até mesmo a penhora do imóvel é possível quando há inadimplência.

**Palavra chaves:** Condomínios, Associação de Moradores, Embates Jurídicos e Contábeis

## LISTA DE QUADROS

**Quadro 1** – Resumo dos casos

**18**

## Lista de Abreviaturas

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
Cofins	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CRI	Cartório de Registro de imóveis
CRPJ	Cartório de Registro de Pessoa jurídica
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido
CST	Código de Situação Tributária
HC	<i>Habeas Corpus</i>
IR	Imposto de Renda
IRPJ	Imposto de Renda de Pessoa Jurídica
PIS	Programa de Integração Social
RFB	Receita Federal do Brasil
SRF	Secretaria da Receita Federal
STF	Superior Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>10</b>
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO</b>	<b>12</b>
2.1 Entre espaço público e propriedade particular	12
2.2 Procedimentos de abertura	13
2.3 Receitas: até quando?	14
2.4 Dispêndios e tributação	16
<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</b>	<b>17</b>
<b>4 ANÁLISE DOS RESULTADOS</b>	<b>18</b>
<b>5 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS</b>	<b>21</b>
<b>REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA</b>	<b>23</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O ser humano vem transformando os espaços naturais e organizando-os de acordo com suas necessidades, tornando-os cada vez mais em espaços artificiais. Com o advento das tecnologias este processo se acelerou, e com o surgimento das cidades, a sociedade se tornou mais dinâmica e mutável, modernizando a relação entre as pessoas e a comunidade.

Para Corrêa (1989), o espaço urbano capitalista é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, o que ajuda a explicar o fenômeno da expansão de condomínios e de loteamentos fechados. O fator segurança também contribui para este crescimento, pois a vida na cidade tem se tornado, cada vez mais, insegura, devido à criminalidade, doenças e pobreza, especialmente se tratando de países emergentes, como é o caso do Brasil. Sendo assim, as pessoas têm se isolado das mazelas sociais, vivendo em verdadeiras ilhas isoladas dentro dos grandes centros urbanos.

As pessoas, na busca de viverem em pequenas comunidades, geraram os condomínios, como uma forma de proteção e de atuação em benefício próprio, pois o Estado falha na garantida segurança para a população. No entanto, o modelo de convivência causa uma dualidade, se por um lado as pessoas se unem para gerenciar bens comuns, por outro, separam-se do resto da comunidade, tornando as relações sociais mais escassas.

No Brasil, para definir e regulamentar a matéria, foi criada a Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, que versa sobre diversos quesitos pertinentes ao cotidiano de um condomínio, como a administração, receitas e despesas, utilização dos espaços. Porém, foram surgindo novas necessidades na sociedade, e novos tipos de empreendimentos com características similares aos condomínios, mas sem o respectivo dispositivo legal para enquadramento nesta espécie jurídica. O Estado, por sua vez, atento a esta nova demanda, criou a Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 que trata do Parcelamento de Solo Urbano, possibilitando a figura do loteamento, que segundo esta mesma Lei, em seu art. 2, §1º, é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias

existentes. Outro item inserido foi o desmembramento que é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e que não prolongue, modifique ou amplie os já existentes.

Novos mecanismos jurídicos geraram maior segmentação, permitindo que as pessoas vivessem em condições semelhantes aos dos condomínios. Porém, a lei de Parcelamento de Solo Urbano versa sobre requisitos mínimos quanto aos espaços livres de uso público, que seriam administrados pelo Estado. Com a precariedade dos serviços públicos (iluminação, segurança, limpeza, etc.), residentes de loteamento decidiram se organizar em associação de moradores e delimitar o perímetro, promovendo o fechamento de ruas por meio de cercas, portarias e guaritas, mesmo estando em desacordo com os aspectos legais.

É criado um problema quando após o fechamento dos loteamentos, feito de forma irregular, há tentativa por parte de associações de tentar obrigar os moradores a pagar as taxas para manutenção do espaço que é de responsabilidade do Estado cuidar. Por tanto, o objetivo específico deste artigo é mostrar os embates jurídicos e contábeis que ocorrem referentes à cobrança de taxas e gerenciamento relativos às diferenças em aspectos como receitas, despesas, processo de abertura e legislação vigente entre condomínios edilícios e associações de moradores, bem como apontar divergências e convergências nos métodos e processos de ambos. Para isso foram analisados processos judiciais em primeira instância bem como em superiores, para averiguar as decisões dos tribunais acerca do tema.

A importância do artigo se dá pela necessidade da abordagem do tema, principalmente pelo ponto de vista contábil e jurídico, já que diversas pessoas têm o seu dia-a-dia afetado pelos modos de gerenciamento de seus imóveis e seus direitos cerceados principalmente pela falta de conhecimento.

O artigo está dividido em quatro partes: introdução; aspectos jurídicos e contábeis, na qual serão apresentadas as diferenças em cada tipo de entidade nos quesitos do que é espaço público e privado, receitas, despesas, tributos, procedimentos de abertura e o aspecto de bitributação; os procedimentos metodológicos e os casos de embates e consequências, onde serão apresentadas a

os processos de coleta de dados bem como os casos reais em tribunais e por fim a conclusão e perspectivas do trabalho.

## **2 ASPECTOS JURÍDICOS E CONTÁBEIS: CONDOMÍNIOS E ASSOCIAÇÕES**

### **2.1 Entre espaço público e propriedade particular**

Com a tendência do aglomeramento de pessoas em comunidades dentro dos centros urbanos, foram criadas formas jurídicas que promovem a vivência em grupos. O loteamento é uma figura legal que conforme a Lei nº 6.766 (BRASIL, 1979, §1, art. 2º) consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes. Este por sua vez, subdivide-se ainda em loteamento aberto que contém áreas públicas e toda sua infraestrutura, como abastecimento de água e energia também são públicas e o loteamento fechado, que contém seu perímetro cercado, inclusive de áreas públicas, possuindo controle de entrada de pessoas.

O condomínio tem sua forma melhor estabelecida, que de acordo com Barouche e Milão (2013) a propriedade, via de regra, pertence a uma só pessoa, porém há casos em que um único bem pertence a duas ou mais pessoas, sendo designada essa situação por indivisão, com propriedade, comunhão ou condomínio. Há ainda dispositivo legal tratando da matéria, que conforme o Novo Código Civil (Brasil, 2002, art. 1.314) cada condômino pode usar da coisa de acordo com sua destinação, exercer todos os direitos compatíveis com a coisa indivisa, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal. Assim sendo todos têm direitos iguais proporcionais a sua parte. Há ainda a subdivisão em condomínio edilício definido por Roveri (2013) como um tipo *sui generis*, permitindo que existam ao mesmo tempo áreas de propriedade comum, e áreas privativas, que seriam as unidades imobiliárias. Ainda citado por Barouche e Milão (2013) o condomínio edilício é o constituído de um ato de edificação misturando-se propriedade individual e condomínio, caracterizado juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício

forçosamente comuns, no qual cada condômino tem uma fração ideal do condomínio representado pela parte que o dono do apartamento tem no terreno em que está construído o prédio.

No condomínio, o Novo Código Civil (Brasil, 2002, art. 1.331, §3º) diz que uma unidade imobiliária tem, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. Sendo assim, cada proprietário tem um espaço que lhe cabe, denominado fração ideal, definido por Farber e Segreti (2004) como parte do todo que pertence a cada um dos condôminos e que está diretamente relacionada com a área da unidade autônoma, sendo o cálculo tradicional: área útil + área comum + área da garagem.

Ficam claras algumas diferenças entre os loteamentos e os condomínios edilícios, neste toda a propriedade é privada (área privativa e comum) havendo apenas o compartilhamento dos direitos e obrigações entre os moradores e naquele apenas os lotes são propriedade privada e não há comunhão nenhuma de propriedade, sendo cada qual responsável pela sua parte, sendo as áreas ditas comuns, espaços públicos de competência do Estado.

## **2.2 Procedimentos de abertura**

O primeiro procedimento para a abertura de um condomínio edilício é a expedição do "Habite-se" do empreendimento, autorizando o uso da edificação, por parte da construtora ou incorporadora. Após, é necessária a inscrição das escrituras definitivas no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), a confecção de uma Convenção que de acordo com o Novo Código Civil (Brasil, 2002, art. 1.333) deve ser subscrita por ao menos dois terços dos titulares da fração ideal e se torna obrigatória a todos.

Uma primeira assembleia deve ser convocada a fim de eleger um síndico e conselheiros consultivos, que farão a administração do condomínio, solicitação de desmembramento do IPTU para cada unidade, registro do condomínio juntamente com a convenção de constituição no CRI e por fim inscrição de CNPJ que ocorre juntamente com a do INSS, esta necessária para que possa haver a contratação de funcionários.

Já para a criação de uma associação de moradores, primeiramente deve ser discutido e aprovado um Estatuto Social, no qual deverão ser eleitos administradores e conselheiros, encaminhando-se para registro em Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas (CRPJ) em posse da ata de fundação, duas vias do estatuto, relação de associados e ofício para encaminhamento. Transcorrido essas formalidades, deve ser solicitado cadastro de CNPJ junto a Receita Federal.

Fica claro que há mais burocracia para a abertura de condomínio do que para uma associação, mesmo porque esta pode ser criada para diversos fins que não os de gerenciamento imobiliário, tendo maior flexibilidade quanto sua atuação. O condomínio edilício possui legislação específica que cria mais obrigações legais e maior nível de organização, além de que seu estatuto, ao ser aprovado, será imposto a todos os moradores, independente de vontade enquanto na associação o estatuto apenas tem valor para os associados, que possuem direito de se ligarem ou desligarem da entidade.

### **2.3 Receitas: até quando?**

Em um condomínio edilício, a principal receita é a taxa condominial, que conforme Novo Código Civil (Brasil, 2002, art. 1.336, I) uma obrigação de contribuição para custeamento de despesas na proporção da fração ideal, salvo disposição contrária em convenção. Essa pode ser subdividida em taxa ordinária que é o valor previamente aprovado em Assembleia Geral com objetivo de custear atividades administrativas e de manutenção das operações normais do condomínio. Outra classificação é a taxa extra que é a quantia cobrada para custeamento de despesas não recorrentes de um condomínio. Pela Lei 8.245 (Brasil, 1991, art. 22, X) entende-se como despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de

incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva. Esta taxa necessita de aprovação por Assembleia Geral, com um orçamento prévio da quantia monetária necessária.

Em uma associação a receita principal é o pagamento de taxa por parte dos filiados, que não podem ser compelidos a participarem, pois, de acordo com a Constituição Federal (1988, art. 5, XVII e XX), é garantido o livre direito de se associar e de não ser obrigado a permanecer associado.

As taxas cobradas são importantes para a manutenção das atividades de um condomínio ou de uma associação, porém apenas nesse o pagamento da taxa é obrigatório por força de lei, independente de vontade do morador, sendo passível o ajuizamento de causa quando houver inadimplência. Na associação apenas quem participa pode ser compelido à contribuição pecuniária, não sendo possível, teoricamente, obrigar não filiados ao pagamento. Apesar disto, ainda existe muita divergência quanto a obrigação do dispêndio por aqueles não participantes, mas que usufruem das benfeitorias de iniciativa das associações dando margem para abertura de processos judiciais.

Existe certo aspecto de bitributação das taxas de associação, que conforme Ataliba (1965) ocorre e é classificada quando o mesmo fato é onerado por dois tributos diferentes. Quando estas entidades tentam obrigar moradores, que optaram por não se associar, ao pagamento de cotas com intuito de realizar benfeitorias e manutenção nestas áreas, cria-se certo aspecto de bitributação mesmo um dos cobradores não sendo o Poder Público. Há o dispêndio duas vezes sobre o mesmo evento, já que é dever do Estado zelar e manter os espaços públicos, devendo então conservá-los com as verbas recebidas através do dinheiro advindo dos tributos.

Assim é criado um problema jurídico que vem dando margem a diversas ações judiciais, tanto pelo fato da obrigatoriedade do pagamento, quando pela omissão do poder público que se torna complacente com esta situação.

## 2.4 Dispêndios e tributação

Nas atividades operacionais ocorre a convergência entre os condomínios e as associações, pois ambos visam gerenciar o mesmo objeto: conservação e manutenção de conglomerado de imóveis. Por tanto as taxas arrecadadas por ambos são utilizadas, via de regra, para pequenos reparos, limpeza, pagamento de funcionários, pintura, e serviços de modo geral.

No aspecto tributário, os condomínios, de acordo com a Instrução Normativa – Receita Federal do Brasil (RFB) (Brasil, 2014, nº1470) devem fazer inscrição no Cadastro Geral de Contribuinte, porém não é criada personalidade jurídica, e de acordo com Parecer Normativo – Código de Situação Tributária (CST) (Brasil, 1972, nº 37) não existem condições que os obriguem a reter o imposto de renda na fonte, sobre rendimentos que pagarem quando o cumprimento desta obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora. Ainda segundo Ato Declaratório Normativo - Coordenador do Sistema de Tributação (Brasil, 1986, nº 29), os rendimentos pagos ou creditados pelos Condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas), como remuneração por serviços prestados que não possuam vínculo empregatício, também não estão sujeitos à retenção do Imposto de Renda (IR). Por tanto a única hipótese em que um condomínio fará retenção é na ocasião de trabalho assalariado com vínculo empregatício. Não há a obrigação de recolhimento do Imposto de Renda de Pessoa jurídica (IRPJ), já que não há a função empresarial e não se visa o lucro no gerenciamento das atividades. Já no caso de Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a lei nº 10.833 (Brasil, 2003, art. 30) define que deve ser recolhido sobre os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas, decorrentes da prestação de serviços profissionais.

Nas associações também há a não obrigatoriedade de recolhimento de CSLL e IRPJ, porém, no caso deste, o Regulamento do Imposto de Renda (Brasil, 1999, art. 174, § 2º) define que este benefício não se aplica aos ganhos de capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável. O PIS sobre a folha

será recolhido caso haja funcionário, conforme Medida Provisória 2.158-35 (Brasil, 2001, art. 13, IV) no valor de 1%. A Cofins não é recolhida sobre receita própria definido pela Instrução Normativa - Secretaria da Receita Federal (SRF) nº 47 (Brasil, 2002, art. 47, §2º) como aquelas decorrentes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, destinadas ao seu custeio e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

É possível ver algumas diferenças pontuais para ambos os tipos de entidades jurídicas, sendo que de forma geral, é possível notar certa vontade do legislador em não tributar a renda, pois nas atividades comuns não se visa teoricamente o lucro e exploração de atividade comercial.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A pesquisa é do tipo descritiva, pois consiste em mostrar as características dos embates ocorridos na justiça e os resultados decorrentes. Também pode ser classificada como qualitativa, pois não serão usadas informações objetivas ou números para avaliação e sim o mérito de decisões tomadas por tribunais. Os dados são casos reais que consistem em embates sobre pontos levantados neste trabalho, buscando entender a jurisprudência que vem se formando sobre a matéria.

Delimita-se a pesquisa apenas em verificar processos judiciais que tenham ligação com conceitos e leis apresentadas ao longo do artigo, que tiveram seu tramite legal de 2008 até a data da coleta de dados, retirados de sítios na *internet* de tribunais que disponibilizam a consulta pública, no período de abril, maio e junho de 2015.

Foram usados como amostra dez casos dos quais nove são de instâncias superiores e apenas um de primeira. A escolha de processos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Superior Tribunal Federal (STF) tem como objetivo mostrar a jurisprudência que vem sendo construída, pois nestes, possuem maior relevância e tendem a influenciar outras decisões acerca da matéria. A escolha destes foi feita de forma que estivessem relacionados com os conceitos trabalhados no referencial teórico.

Há três casos onde serão tratados quesitos da receita das associações de moradores e principalmente sobre os riscos envolvidos em não recebimento e pouca garantia legal de contestar esses valores em juízo, colocando em situação delicada a continuidade da gestão, pois abre margem para que mais pessoas entrem na justiça na busca de garantir o direito de não permanecer associado e não contribuam. Há também um caso de entendimento do STF sobre os limites de atuação quanto à tentativa de fechamento de espaço público tombado. Dois casos sobre a possibilidade de penhora de imóvel na ocasião de inadimplência tanto em condomínio quanto em associação, que reforça a maior insegurança nesta. Uma situação de utilização de receitas de forma indevida por parte de síndico, e por fim, outra de tentativa de implementação dos dois tipos de gerenciamento ao mesmo tempo.

#### 4 CASOS DE EMBATES E CONSEQUÊNCIAS

No quadro 1, segue o resumo dos casos tratados:

Caso	Embate	Tipo de Gerenciamento	Processo	Órgão
Associação dos Moradores do Triângulo - AMT	Cobrança de taxa de associação - receita	Associação	REsp 1.439.163	STJ
Morada dos Executivos Fazenda São Joaquim	Cobrança de taxa de associação - receita	Associação	REsp 1.405.562	STJ
Só Rei Sociedade Civil Reserva Itanhangá	Cobrança de taxa de associação - receita	Associação	Apelação 0036736-16.2013.8.19.0209	TJRJ
ADI contra Lei Distrital	Entrave ao espaço público, cobrança forçosa de taxa	Associação	ADI 1706	STF
Entendimento sobre penhora por inadimplência em associação	Penhora de imóvel para quitar débito - associação	Associação	REsp 1.324.107	STJ
Entendimento sobre penhora por inadimplência em condomínio	Penhora de imóvel para quitar débito - condomínio	Condomínio	RE 594118	STF
<i>Habeas Corpus</i> contra decisão de apropriação indébita	Utilização de dinheiro do condomínio	Condomínio	HC 105559	STJ
Recurso de decisão sobre pagamentos de taxas	Taxa de condomínio relativa ao espaço	Condomínio	REsp 1.104.352	STJ
Utilização de depósitos	Uso de área comum por moradores	Condomínio	REsp 281.290	STJ
Residencial Flamboyant	Associação de moradores e condomínio concomitantemente	Ambos	REsp 1.231.171	STJ

**Quadro 1 – Resumo dos Casos**

No caso da Associação dos Moradores do Triângulo - AMT **contramorador**, Recurso Especial N<sup>o</sup> 1.439.163 - SP do STJ, a associação entrou com processo judicial tentando forçar o pagamento de taxas de associação da data

decisão em diante e as vencidas que não haviam sido pagas com correção monetária, juros moratórios e multa. A entidade alega enriquecimento ilícito, pois o morador estaria se beneficiando das obras realizadas e dos serviços de conservação e limpeza sem a devida contraprestação e que deveria contribuir independente de ser associado ou não.

A ação foi julgada improcedente. O Ministro Marco Buzzi apresentou a tese de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram, ressaltada pela Ministra Isabel Galloti defendendo que a taxa de associação não pode ser cobrada de quem não é associado.

No **caso da Morada dos Executivos Fazenda São Joaquim contra morador**, Recurso Especial Nº 1.405.562 - SP do STJ, associação pede a penhora do imóvel devido aos débitos, independente de sua própria natureza jurídica, por estar realizando serviços de conservação e limpeza não obtendo a contraprestação.

O STJ julgou improcedente, mais uma vez alegando que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo e que a existência de mera congregação de moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio.

No **caso Só Rei Sociedade Civil Reserva Itanhangá contra morador**, Apelação Nº: 0036736-16.2013.8.19.0209, a associação pediu Embargos de Declaração, onde busca na justiça a cobrança de cotas condominiais de morador não associado. O TJ-RJ entendeu que havia ausência de inscrição da respectiva Convenção no Registro de Imóveis competente, inexistência de comprovação de qualquer vínculo formal entre as partes e orientação do STF no sentido de ser inexigível a cobrança de taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória pelas associações de moradores ao particular não associado.

No **caso da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) contra Lei Distrital 1.713/97** houve grande repercussão no Distrito Federal, no qual a lei aprovada permitia que quadras residenciais do plano piloto fossem administradas por prefeituras comunitárias ou associação de moradores, sendo transferida parte da

responsabilidade de limpeza, conservação e segurança. Também era previsto que nos limites externos das quadras fossem instalados obstáculos que dificultassem a entrada e saída de automóveis e modificações de vias internas. Além disso, as associações ou prefeituras poderiam cobrar taxas de manutenção independente de vontade dos moradores, sendo estes forçados ao pagamento.

O então Governador do Distrito Federal em 2008 entrou com pedido de ação indireta de inconstitucionalidade alegando que a lei autorizava a subdivisão do DF em unidades com relativa autonomia, o que seria proibido pelo artigo 32 da Constituição Federal, prestação de serviços de particulares sem prévia licitação, obrigação de moradores de se associarem forçadamente, violação do direito a circulação, violação do tombamento de Brasília e instituição de taxa remuneratória visto que as prefeituras e associações não possuem capacidade tributária. A ADI foi julgada procedente pelo Ministro Eros Grau, não sendo válido os efeitos da referida lei.

No **entendimento do STJ sobre penhora de imóvel por débitos de taxas de associação**, Recurso Especial Nº 1.324.107 - SP, a Associação dos Proprietários e Moradores da Vila de São Fernando pedia que o imóvel de morador fosse penhorado para quitar débitos, pois este estaria enriquecendo ilícitamente já que se beneficiava das benfeitorias. O STJ entendeu que as contribuições criadas por associações de moradores não podem ser comparadas a despesas condominiais, pois o direito sendo pessoal, isto seria irregular, para fins e efeitos, portanto, o morador que não participa da Associação não deve recolher essa verba.

No **entendimento do STF sobre penhora de imóvel por débitos de taxas de condomínio**, Recurso Extraordinário Nº 594118 - SP o tribunal promoveu entendimento em caso no qual era questionado a penhora de bem de família em situação de não pagamento de taxas de um condomínio de fato. A parte alegava que o imóvel seria impenhorável, porém o tribunal entendeu que a relação condominial é, tipicamente, relação de comunhão de escopo sendo o pagamento da contribuição condominial essencial à conservação da propriedade, não havendo razão para, no caso, cogitar-se impenhorabilidade. Assim sendo, o provimento foi negado.

No **caso de Habeas Corpus (HC) por parte de síndico contra decisão de apropriação indébita**, HC Nº 105559, o dirigente do condomínio entra com pedido

de trancamento parcial, alegando que não se valeu de recursos da entidade, pois em pelo menos uma das duas situações das quais fora acusado, haveria interesse que não o pessoal. O ocorrido foi que determinada moradora supostamente tinha praticado ato de injúria contra sua pessoa. O tribunal negou o HC declarando o entendimento de que as ofensas não ultrapassaram sua própria pessoa e que, além disso, o gasto com o advogado teria ultrapassado dez salários mínimos, necessitando de prévia aprovação para dispêndio deste montante.

No **caso do condomínio que recorreu de decisão sobre pagamentos de taxas**, Recurso Especial 1.104.352 – MG do STJ, havia cobrança pelo valor proporcional ao tamanho da fração ideal, pois o morador possuía uma unidade maior que seus vizinhos, sendo assim, havia um rateio de despesas com critérios diversos. O seguimento do recurso foi negado pelo STJ, mas foi mantido entendimento do tribunal regional. Na época, alguns veículos de mídia divulgaram que havia sido considerada ilegal a proporcionalidade no pagamento de taxas relativo ao tamanho do imóvel, mas foi divulgada nota do STJ esclarecendo que apenas o recurso não possuía condições processuais para ser admitido, e que em momento algum havia criação de jurisprudência sobre a matéria, já que nem houve discussão sobre o mérito do processo.

No **caso de utilização de depósitos na garagem**, Recurso Especial 281.290 - RJ, dois moradores contestaram a utilização de pequenas salas utilizadas para guardar objetos pessoais, pois seria utilização exclusiva e individual de área comum. Foi firmado entendimento de que isso já ocorria há mais de 15 anos com aprovação de todos excetuando os reclamantes, além de que o artigo 3º da lei Nº 4.591/64 dá poderes para a convenção deliberar sobre a utilização de espaço comum.

No **caso do Residencial Flamboyant de Águas Claras**, Recurso Especial 1.231.171 - DF do STJ, já existia condomínio edilício estabelecido, com estatuto e operando normalmente. Alguns moradores, alegando que um dos blocos não tinha suas necessidades atendidas pela administração, pararam de pagar as cotas e criaram uma associação de moradores para realizar atividades tipicamente condominiais. O STJ entendeu que ao se morar em um condomínio edilício, automaticamente e implicitamente o morador estará sujeito às normas internas e que

existe regramento específico, não sendo possível o ato de não continuar com o pagamento.

Em todos os casos demonstrados sobre associações, fica claro que existe um maior risco quanto a manutenção de receita ao longo do tempo, diminuindo a previsibilidade do recebimento já que existem decisões favoráveis, inclusive de tribunais de instâncias superiores, que não obrigam a contraprestação de pessoas que não estão filiadas, mesmo que estas estejam se beneficiando de benfeitorias realizadas. Além disso nem a penhora de imóvel foi concedida para quitar débitos existentes, e na ocasião da ADI, fica claro que a tentativa de criar entraves ao acesso de pessoas e a tentativa de compelir à filiação forçosa e pagamento de taxa de manutenção é inconstitucional, reforçando que o espaço urbano possui certos limites de fragmentação, principalmente em área tombada.

Nos casos dos condomínios, é possível verificar que a receita é mais certa e previsível, garantindo maior segurança jurídica para que o gerenciamento ocorra de forma rotineira e pacífica, pois caso haja inadimplência, até o imóvel pode ser liquidado para sanar dívidas. Também é possível verificar que o dinheiro possui destinação certa, não se confundido com o patrimônio do síndico, e deve ser usado unicamente para despesas referentes à manutenção das atividades e que o espaço comum possui flexibilidade de uso, já que a convenção pode regularizar seu uso. Além disso, verifica-se que a existência de associação de moradores concomitante com um condomínio edilício não desobriga o moradores da contribuição deste, já que existe uma imposição de norma, independente de vontade.

## **5 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS**

O loteamento irregular, com fechamento de espaços públicos e o impedimento de acesso, além da cobrança ilegal forçosa de taxas por parte de associações, ajuizamentos e tentativa de penhora de imóveis, ferem direitos de liberdade de associação, de locomoção e atentam contra a ordem pública.

Foi possível verificar que em casos de associações existe maior grau de insegurança jurídica, já que nos processos avaliados, os tribunais, inclusive superiores, entenderam que a contraprestação não é obrigatória, nem é possível

apenhora de bens para pagamento de débitos, o que se opõe ao condomínio, onde a receita é garantida por força de lei, inclusive sendo possível alienação de imóvel em ocorrência de inadimplência.

Com este trabalho mostra-se as diferenças e convergências nos aspectos jurídicos e contábeis, no tocante às receitas e dispêndios, bem como nos processos e métodos de cada entidade. A contribuição deste trabalho é a explanação de conceitos e jurisprudências que estão sendo construídas acerca do tema, que tem aplicação em qualquer parte do Brasil onde existam condomínios ou associações de moradores. O diferencial do trabalho em relação a outros é a exposição de fatores que sustentam casos reais e decisões de tribunais sobre embates de responsabilidade das partes envolvidas quanto ao pagamento de taxa, utilização de recurso, penhora de imóvel e fechamento de espaço público.

As principais dificuldades foram o escasso material disponível, principalmente da parte contábil, que trate de receitas, despesas e gerenciamento, já que parte dos trabalhos disponíveis em periódicos sobre condomínios, loteamentos e associações tem abordagem da perspectiva da arquitetura e geografia no tocante à transformação dos espaços urbanísticos e naturais ou na visão das ciências sociais, estudando-se as relações interpessoais e os novos modelos que a sociedade vem tomando. Devido a estas limitações, a busca de dados ocorreu principalmente em leis ou outros dispositivos legais e também em outros artigos que não especificamente tratavam sobre contabilidade condominial ou de associação, mas de maneira geral.

Como sugestão de pesquisa futura, aponta-se a verificação dos impactos que os embates causam na prestação de contas de ambas as entidades. Também é importante a pesquisa de mais conceitos e leis que possam estar relacionados ao tema e averiguação de mais processos.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ATALIBA, Geraldo. Bitributação. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, [S.l.], v. 60, p. 195-205, jan. 1965. ISSN 2318-8235. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66469/69079>>. Acesso em: 11 Jun. 2015.

BARBOSA, Adauto Gomes; COSTA, Ademir Araújo da. IMPLICAÇÕES SOCIOESPACIAIS, ECONÔMICAS E JURÍDICAS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS. **Rm**, [s.l.], v. 10, n. 21, p.49-61, 30 abr. 2011. Mercator - Revista de Geografia da UFC.

BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. A responsabilidade no condomínio edilício. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 94, nov 2011. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=10671&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10671&revista_caderno=7)>. Acesso em jul 2015.

BRASIL. Medida Provisória Nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001. Altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social - COFINS, para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências.. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <https://www.planalto.gov.br>

BRASIL, Instrução Normativa – Receita Federal do Brasil Nº 1470 de 2014, Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=52901#1414755> >. Acesso em: 06 de julho de 2015.

BRASIL, Instrução Normativa – Secretaria da Receita Federal do Brasil Nº 247 de 2002, Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=15123> >. Acesso em: 06 de julho de 2015.

BRASIL, Solução de Consulta Nº 38 de 2014, Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/publico/Legislacao/SolucoesConsultaCosit/2014/SCCosit382014.pdf>>. Acesso em: 11 de junho de 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Habeas Corpus* Nº 105559. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2008.

- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº281.290. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2008.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº1.104.352. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2013.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº1.231.171 **Diário Oficial da União**. Brasília, 2013.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº 1.324.107. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2011.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº 1.405.562. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2013.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº 1.482.150. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2015.
- BRASIL. Superior Tribunal Federal. Ação Direita de Inconstitucionalidade Nº 1706. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2008.
- BRASIL. Superior Tribunal Federal. Recurso Extraordinário Nº 594118. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2011.
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação Nº 0036736-16.2013.8.19.0209. **Diário de Justiça do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2015.
- CASTARDO, Hamilton Fernando. A taxa condominial. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 398, ago.2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- CONFOLONIERI, Renato Nunes. Condomínio de edifícios e a sua tributação. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 19, n. 3863, 28jan.2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/26533>>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: editora Ática, 1989
- FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. in: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE, 4., 2004, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2004.
- FELICIANO, Priscila Pamela dos Santos; LEAL, Edvalda Araújo. A UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SÍNDICOS. **ConTexto**, Porto Alegre, v. 12, n. 22, p.119-129, jun. 2012. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806/pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2015.
- FREITAS, José Carlos de, Bens Públicos de loteamentos e sua proteção especial, Revista de Direito Imobiliário nº 46 - IRIB - janeiro-junho de 1999, São Paulo, ed., RT.
- GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

ROVERI, Claudia. A responsabilização tributária dos condomínios edilícios pelas fazendas municipais. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVI, n. 117, out 2013. Disponível em: [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=13248](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13248)>. Acesso em: 11 Jun 2015.

SILVA FILHO, Elvino, Loteamento fechado e condomínio deitado, Revista de Direito Imobiliário nº 14 - IRIB - julho-dezembro de 1984, São Paulo, ed., RT.

SIMÕES ALVES, L., FERNANDES, J.. Os processos de fragmentação da cidade e a territorialidade dos residentes nos condomínios fechados. Relação com o planejamento estratégico dos lugares. **GeoTextos**, América do Norte, 10, nov. 2014. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/11794>. Acesso em: 11 Jun. 2015.

TAVARES, M., ARAÚJO DA COSTA, A.. Dinâmica urbana e condomínios horizontais fechados na cidade de Natal. **GeoTextos**, América do Norte, 6, jan. 2011. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/4832/3580>. Acesso em: 11 Jun. 2015.