

## “TAXA” CONDOMINIAL – REFLEXÕES DO CEDES

ANTONIO CARLOS ESTEVES TORRES

Os jornais desta semana publicam matéria sobre a impossibilidade de associações cobrarem “taxa” de quem não seja associado e se manifeste em concordância com a exigência. As matérias fazem referência a entendimento lançado pelos Tribunais Superiores, sendo que, em O GLOBO, de ontem, 21.9.2011, lê-se: “STF: Taxa cobrada por associações de moradores é irregular.”

Sabemos que a obrigação do magistrado de se manter atualizado é da própria essência de seu mister, que, além das vicissitudes científicas, se agrava com o espectro das Medidas Provisórias e que todos podem ser surpreendidos com a revogação de uma lei, de um dia para o outro, o que não é difícil de ocorrer. O exercício da magistratura passou a ser uma prova de resistência e velocidade. Não foram os abusos com respeito à alteração escandalosa do processo legislativo, quando a mecânica procedimental é materialmente posta em andamento, o estilo é de assombroso menoscabo explícito: Deboche na Câmara<sup>1</sup>:

Em pouco mais de três minutos e com só um deputado em plenário, a Comissão de Constituição e Justiça da Câmara aprovou ontem 118 projetos. O quórum na CCJ é de 36 deputados, mas todos assinaram e foram embora.

Pronto. Quer mais?

Repita-se o de sempre: fica o Judiciário com a missão de, via de exame constitucional, reintroduzir o respeito no cenário legislativo.

No caminho da atual modernidade, por exemplo, vale dizer que o Fórum Permanente de Direito Empresarial, da EMERJ, está pesquisando as modificações impostas à Lei de Patente, nos EUA, notoriamente compromissadas com os reflexos mundiais e nossos, e o CEDES continua sua luta no sentido de modernizar os entendimentos sobre todos os ramos de interesse do julgador.

---

<sup>1</sup> Jornal O Globo, de 23.09.2011.

Trabalho do CEDES, de mais de seis anos atrás, abordando o assunto da publicação, especifica dois pontos fundamentais: a vedação ao enriquecimento ilícito e a impossibilidade de coação associativa.

SUMULA TJ N. 79, DE 19/07/2005 (ESTADUAL)  
DORJ-III, S-I 132 (4) - 19/07/2005  
Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.

Guardadas as devidas proporções, o interesse que as atividades do Centro de Debates traz a lume diz respeito à profundidade doutrinária, que impõe ao hermeneuta o uso das ferramentas apropriadas no exercício desta função: o exame meramente literal, o mais escorregadio de todos, porque dependente da extensão semântica que um termo tenha durante uma determinada época (Quem diria que formidável tem suas origens em adjetivo ligado a coisa ruim?), aponta para o equívoco que envolve as notícias sobre associações de moradores.

O intérprete<sup>2</sup>, seja qual for a expressão do significado do termo, está obrigatoriamente compelido a examinar todas as circunstâncias que o caso suscita. Para esta inclinação jurisprudencial dos Tribunais Superiores, vê-se que o núcleo do entendimento está assim exposto:

Observa-se, pois, que a área em questão não representa o que se chama de condomínio fechado, nos moldes determinados pela Lei de Incorporação Imobiliária, de n. 4.591/64. Na verdade, trata-se de área aberta, em loteamento urbano, servida de vias públicas e que devem ter acesso irrestrito à população.<sup>3</sup>

Verifique-se que o próprio noticiário já abre, por si, campo destinado à polêmica, excluindo o condomínio fechado.

A manchete do jornal O GLOBO merece reflexão: para efeitos materiais e tendo em vista a amplitude dos resultados produzidos na opinião

---

<sup>2</sup> MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 9ª ed. Forense. 1979. Rio de Janeiro. "Do exposto ressalta o erro dos que pretendem substituir uma palavra pela outra; almejam, ao invés de *Hermenêutica*, - *Interpretação*. Esta é aplicação daquela; a primeira descobre e fixa os princípios que regem a segunda. A *Hermenêutica* é a teoria científica da arte de interpretar."

<sup>3</sup> REsp 1259447/SP. Min. Massami Uyeda. 3ª Turma. 16/08/2011.

pública, não é taxa, não é associação e não é ilegal. A contribuição condominial, matéria estimuladora do enunciado nº 79 TJ/RJ, expressamente mencionada na reportagem, foi apreciada da seguinte forma em julgado da lavra do Des. Luiz Zveiter<sup>4</sup>:

*In casu*, é fato incontroverso que são os Réus, ora Apelantes, proprietários de unidade imobiliária situada em condomínio na Barra da Tijuca, nesta cidade, bem como que foi constituída uma associação pelos proprietários com a finalidade de preservar e zelar pelo patrimônio comum. Assim, com fulcro no verbete supra mencionado, impõe-se aos Apelantes o dever de contribuírem para o pagamento dos serviços realizados em prol de todos os proprietários, sob pena de enriquecimento sem causa, como já escorreitamente decidido na sentença *a quo*.

Por oportuno, na esteira do entendimento adotado no julgamento da Uniformização de Jurisprudência, vale asseverar que não se pode falar em violação da norma constitucional que preserva o direito à livre associação eis que nenhuma garantia constitucional é absoluta, e todas são relativas, encontrando seus limites nas demais garantias do ordenamento, dentre elas a vedação ao enriquecimento sem causa.

Vê-se, portanto, que, como acima SE RECORDOU, o juiz está obrigado ao autopolicimento contra tendências padronizadas, compelido à atualização constante e dificultosa. O enunciado do Tribunal de Justiça tinha em vista equiparações de associados a condôminos e, para esta qualidade de participante de uma comunidade especialíssima, é a Lei que impõe a obrigatória participação nos gastos comuns (art. 12, da Lei nº 4.591/64):

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

A presente manifestação, veiculada pelo CEDES, tem por escopo alertar ao interessado no bem servir de que o exercício da missão de dar vida ao direito exige sacrifícios intelectuais que transitam pelo conhecimento das normas, pela intransigência com a falsa definitividade; a indulgência com os néscios e a humildade com a sua autorreferência.

---

<sup>4</sup> Apelação Cível TJ/RJ nº 2004.00113327. Rel. Des. Luiz Zveiter.

O objetivo é demonstrar a particularidade de institutos que, ao estilo pantográfico, se estendem e se contraem nas dependências das situações fáticas. Daí o cuidado com que as notícias publicadas nos jornais, a despeito do respeitável dever de informar, acabam por transitar pelos caminhos opostos do entendimento, da certeza, da segurança jurídica.

Esta atividade, especialmente no tocante à filosofia interpretativa, tem largo repertório de famosos debates, confirmadores da assertiva sobre a incessante mecânica de transformação do direito em realidade asseguradora do equilíbrio social. Assim é e foi nos episódios referentes à discussão entre Ihering e Savigny sobre se posse é fato ou direito e sobre a infundável busca da verdade na teoria pura do direito, de Hans Kelsen, sobre a qual Norberto Bobbio chegou a afirmar que “*resiste alle critiche, che la maggior parte...è opera de confusione mentale.*”<sup>5</sup>

A imprecisão noticiosa dá margem a que o magistrado atente, não só os que estão envolvidos com as funções do CEDES ou da EMERJ, visto que todos nós estamos compromissados com os ideais da transparência e da educação, para que, em termos sociais, o jurisdicionado se sinta mais seguro no caminho da felicidade. O JUIZ tem que se entregar ao combate expondo as dificuldades com que se defronta e, talvez, tentando extirpar tumores malignos que se multiplicam na metástese do vitupério e da ignorância, com falácias sobre períodos de férias jamais integralmente gozadas e reduções orçamentárias cujas vítimas serão indiretamente e a longo prazo, com o decréscimo da qualidade de trabalho, os próprios brasileiros, desprovidos de instrumentos e escolaridade que lhes permitam discernir entre taxa de contribuição condominial, associação de condomínio e tudo o mais que consta das publicações, fora da possibilidade de reflexo no entendimento da ordem social.

Que estejamos todos preparados. O *definitivo* está em xeque, como em xeque está até mesmo a certeza einsteiniana<sup>6</sup>:

Físicos do superacelerador de partículas europeu dizem ter flagado partículas viajando mais rapidamente que a

---

<sup>5</sup> ‘*Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civil.* Milano, 1954, p. 359.

<sup>6</sup> Jornal O Globo, de 23.09.2011.

luz — uma impossibilidade segundo as teorias de Einstein. Se comprovado, a física terá que ser revista

Nossas esperanças no conceito de segurança inarredável ainda estão abaladas pela imprevisibilidade da impossibilidade, como o 11 de setembro de 2001 — a vibração dos choques dos aparelhos aéreos nas torres do centro do mundo ainda não se dissiparam completamente — sendo certo que, só produziram uma certeza: nada é certo para sempre. Resta saber até aonde vai o sempre e o que é o agora. Com a palavra, os filósofos.