

# **ENACON** **SECOVI SP**

RISCOS E OPORTUNIDADES  
EM TEMPOS DE MUDANÇA



# CONDOMÍNIO E ASSOCIAÇÃO

- **ENUNCIADO 89 CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL**
- – O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

# SOLIDARIEDADE

- **Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.**

# SÚMULA 79 – TJ RJ

- **“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.”**

**RECURSO ESPECIAL Nº 623.274 - RJ  
(2004/0007642-4) REL. MIN. CARLOS  
ALBERTO MENEZES DIREITO**

- **Loteamento. Associação de moradores. Cobrança de taxa condominial. Precedentes da Corte. 1. Nada impede que os moradores de determinado loteamento constituam condomínio, mas deve ser obedecido o que dispõe o art. 8º da Lei nº 4.591/64. No caso, isso não ocorreu, sendo a autora sociedade civil e os estatutos sociais obrigando apenas aqueles que o subscreverem ou forem posteriormente admitidos**

**RECURSO EXTRAORDINÁRIO 432.106 RIO  
DE JANEIRO  
REL:MIN. MARCO AURÉLIO**

- A garantia constitucional alcança não só a associação sob o ângulo formal como também tudo que resulte desse fenômeno e, iniludivelmente, 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**

**A.C. 0005366-89.2011.8.19.0079 – Des.  
FONSECA COSTA j.03/09/2014 – 7ªCCTJ-RJ**

- **Embora não tenha a configuração clássica de Condomínio, inequívoco o reconhecimento de que a Associação faz jus ao direito de poder repartir e cobrar de todos os proprietários das casas as despesas que tem, principalmente aquelas de manifesto interesse comum, mesmo de quem não seja associado.**

# PROJETO Rel. Dep. Paes Landim – subst. PL 2.725/2011

- **A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou, em caráter conclusivo, proposta que permite a cobrança, pelas associações de moradores, da taxa de condomínio dos imóveis localizados em vilas ou em ruas públicas de acesso fechado**



# RATEIO DE DESPESAS

- **LEI 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.**
- **§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade**

# RATEIO DE DESPESAS

- **CÓDIGO CIVIL Art. 1.336. São deveres do condômino:**
- **I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;  
REVOGADO**
- **I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;  
(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

# RATEIO DE DESPESAS

- **STJ - RECURSO ESPECIAL : REsp 541317 RS 2003/0064425-4 Rel. Min. Cesar Asfor Rocha DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE**

# RATEIO DE DESPESAS

- **REsp 763607 / SP RECURSO ESPECIAL 2005/0099976-4 Relator(a) Ministro JORGE SCARTEZZINI (1113) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 16/02/2006 Data da Publicação/Fonte DJ 13/03/2006 p. 333 RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS – CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE - RECURSO NÃO CONHECIDO**

# Hamilton Quirino

Lira Alves & Hamilton Quirino Advogados

Av. Almirante Barroso, 139 – 7º andar

Ed. Jockey Club – Centro

Rio de Janeiro – RJ – CEP: 20031-005

**Tel/fax: (21) 2215-4606 / 2890**

**[hamiltonquirino@hamiltonquirino.com.br](mailto:hamiltonquirino@hamiltonquirino.com.br)**

[www.liraalves.com.br](http://www.liraalves.com.br)

[www.hamiltonquirino.com.br](http://www.hamiltonquirino.com.br)