

# Morador deve pagar por uso comum mesmo sem ser associado

O dever de pagar despesas de manutenção a uma associação decorre de uma filiação formal. A obrigação decorre de um ato-fato comum sem contrapartida impõe danos ao patrimônio do morador.

Com base neste entendimento, a 2ª Turma Cível do TST manteve a condenação de uma moradora ao pagamento das despesas da associação que administra o seu loteamento.

O caso envolve uma ação de cobrança movida por uma entidade que atua como associação de moradores de um parcelamento informal no Distrito Federal. A associação administradora apontou na ação que as unidades não quitou as cotas ordinárias geradas entre março de 2019 e janeiro de 2020, acumulando uma dívida superior a R\$ 100 mil.

O juízo de primeira instância condenou a moradora ao pagamento das parcelas processuais e dos encargos em razão da mora. Com a condenação, a moradora recorreu ao TST, argumentando que a entidade é uma associação de moradores de um loteamento informal, cuja adesão é sempre facultativa.

A apelante invocou a tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal sobre a imposição de taxas associativas a quem não anuiu formalmente com a associação.

## Ato-fato indenizatório

Ao examinar o litígio, o colegiado formou maioria para reconhecer a divergente do desembargador Alvaro Ciarlini, designado relator.

O magistrado reconheceu o direito à livre associação, mas entendeu que o dever de custear as áreas de uso compartilhado decorre de um ato-fato indenizatório.

O julgador detalhou que a situação analisada configura o ato-fato indenizatório previsto no parágrafo único do artigo 927 do Código de Processo Civil.

Ele indicou que, mesmo sem aderir ao estatuto do condomínio, o morador goza da coleta de lixo, da segurança e de outros benefícios oferecidos pela associação.

Ainda que o morador não declare sua vontade no sentido de usufruir dos serviços comuns prestados a todos, como coleta de lixo, gozar de todos os bens e serviços oferecidos e compartilhar





residem na área administrada pela associação de moradores.

O magistrado observou que a recusa em participar do financeiro direto nos vizinhos, o que afasta a aplicação do caso em questão e justifica a cobrança como uma forma de cobrança.

Apesar de ter o morador, por evidente, o direito de morar em condomínio. Colendo Superior Tribunal de Justiça e o Supremo Tribunal Federal, a conduta considerada lícita, a ausência do pagamento do condomínio é fato indenizatório, pois impõe danos ao patrimônio do morador. A cobrança pela associação de moradores é legítima e não constitui ato ilícito. assessoria jurídica

Clique aqui para ler o acórdão

Apelação Cível 0705524-25.2024.8.07.0001

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-09/morador-deve-pagar-por-um-condominio>