

# EXIGIBILIDADE DE TAXAS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES: PROPOSTA DE SOLUÇÃO PELA ÓTICA DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

---

*FEES CHARGED BY NEIGHBORS' ASSOCIATIONS FROM NON ASSOCIATED OWNERS: A POSSIBLE SOLUTION GIVEN BY THE LAW OF RESTITUTION*

**LUCAS FAJARDO NUNES HILDEBRAND**

Graduado e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco da Universidade de São Paulo (USP). Especialista em Direito da Economia e da Empresa pela GVlaw da Fundação Getulio Vargas (São Paulo). Coordenador Editorial da Revista Eletrônica OAB Joinville. Professor de Direito no Instituto Superior Tupy – Sociesc. [lucas@hildebrand-adv.com](mailto:lucas@hildebrand-adv.com)

Recebido em: 16.03.2017  
Aprovado em: 25.07.2017

## ÁREA DO DIREITO: Civil

**RESUMO:** O artigo pretende demonstrar que o instituto do enriquecimento sem causa é a figura jurídica mais adequada para a verificação da exigibilidade ou não das taxas de conservação cobradas por associações de moradores de proprietários não associados. Adota-se a teoria da divisão do instituto do enriquecimento sem causa para qualificar-se o caso em debate como enriquecimento imposto, cujos pressupostos são mais estritos, de maneira a ser majoritariamente impassível de restituição. Também se demonstra a impossibilidade de a questão ser dirimida exclusivamente pelo ângulo da garantia constitucional de livre associação e do princípio da legalidade, havendo-se de esgotar a análise também pela ótica do enriquecimento sem causa como fonte de obrigação.

**PALAVRAS-CHAVE:** Taxas – Associações de moradores – Enriquecimento sem causa – Enriquecimento imposto – Liberdade de associação.

**ABSTRACT:** The article sustains that the law of restitution is more capable of granting a suitable solution to the cases of lawsuits filed by neighbors' associations against non-associated owners that refuse to pay fees in exchange for services of maintenance, security etc. The theory that divides the unjust enrichment into different categories is adopted to justify that the hypothetical unjust enrichment alleged by the associations against the reluctant owners is a case of imposed enrichment, whose requisites are stricter in comparison to other categories of unjust enrichment, so that in most situations the restitution is not due. It is also argued that the *quaestio* cannot be solved exclusively in the constitutional level, as it is necessary to apply the law of restitution enforced by ordinary legislation.

**KEYWORDS:** Fees – Neighbors' associations – Law of restitution – Imposed enrichment – Freedom of association.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Enriquecimento sem causa como princípio e como fonte de obrigação. 3. A tipologia do enriquecimento sem causa. 4. O caso concreto: não pagamento de taxas de conservação às associações de moradores como hipótese de enriquecimento apto ou não a ensejar restituição. 4.1. Enquadramento e premissas teóricas específicas. 4.2. Análise de decisões judiciais. 4.3. Questão constitucional ou questão federal?. 5. Conclusão. 6. Referências.

## 1. INTRODUÇÃO

É tema frequente nos tribunais o da exigibilidade de taxas de conservação, manutenção e limpeza (e outros serviços como segurança particular) cobradas por associações de moradores de loteamentos de proprietários de imóveis que se recusam a integrar a associação e discordam dos dispêndios efetuados em favor da coletividade, mesmo sendo beneficiados pelos serviços prestados. A relevância da controvérsia foi alçada ao nível de repercussão geral no Supremo Tribunal Federal, por decisão do Ministro Dias Toffoli nos autos do AI 745.831/SP, convertido no RE 695.911, com acórdão de repercussão geral publicado no *Diário Oficial* em 29.11.2011<sup>1</sup>.

As decisões judiciais sobre a questão variam tanto quanto à solução (licitude ou ilicitude das taxas) como no tocante aos fundamentos jurídicos. O objetivo deste artigo é demonstrar que a controvérsia pode e mesmo deve ser resolvida sob a ótica do instituto do enriquecimento sem causa entendido como fonte de obrigação, o que permite questionar se o julgamento da tese de repercussão geral, ainda pendente, terá o condão de encerrar toda a controvérsia que subjaz aos inúmeros processos e também aos litígios ainda não judicializados.

## 2. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA COMO PRINCÍPIO E COMO FONTE DE OBRIGAÇÃO

Na doutrina e na prática jurídicas o termo enriquecimento sem causa é adotado em dois sentidos básicos. O uso mais frequente, no Brasil, tem sido sua evocação como *princípio* de Direito. Exemplo disso se extrai do campo da quantificação da indenização por dano moral, em que são ubíquas e abundantes, em petições, sentenças e acórdãos, afirmações de que o montante a ser pago à vítima não pode render-lhe enriquecimento sem causa<sup>2</sup>. Trata-se, aí, sem dúvida, da enunciação de um

1. STF, AI 745.831/SP, rel. Min. Dias Toffoli, DJ 29.11.2011, depois convertido no RE 695.911/SP, rel. Min. Dias Toffoli.
2. V.g.: “Não existem critérios fixos para a quantificação do dano moral, devendo o órgão julgador ater-se às peculiaridades de cada caso concreto, de modo que a reparação seja estabelecida em montante que desestimule o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento sem causa, justificando-se a intervenção deste Tribunal, para alterar