



viver bem

em condomínio

Associação de Moradores e Condomínios — Diferenças e Familiaridades (Parte 2)

Associação de Moradores e Condomínios — Diferenças e Familiaridades (Parte 2)

Na edição anterior, analisamos a estrutura e os aspectos jurídicos dos Condomínios Edifícios. Hoje, daremos continuidade ao tema abordando as Associações de Moradores e suas particularidades.

A Associação de Moradores

Por outro lado, a Associação de Moradores é uma pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, regida pelos artigos 53 a 61 do Código Civil, além de estar respaldada por um pilar fundamental da Constituição Federal: a liberdade de associação (Art. 5º, incisos XVII e XX), que determina expressamente que ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.

Geralmente criadas para gerir bairros abertos ou os chamados "loteamentos fechados", as associações surgem da união voluntária de vizinhos que decidem ratear custos de serviços que a prefeitura não presta de forma satisfatória — como vigilância 24 horas, manutenção de praças, controle de acesso e, em muitos casos, até mesmo o fornecimento e tratamento de água.

Neste ponto surge a principal controvérsia jurídica: a taxa associativa não se confunde com a taxa condominial. O Supremo Tribunal Federal (STF) e o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já pacificaram o entendimento de que taxas cobradas por associações não vinculam os não associados ou aqueles que não anuíram expressamente com a sua cobrança, respeitando o direito constitucional de não associação.



Contudo, vale um importante destaque: nada obsta que a Associação, verificando que um determinado morador utiliza os serviços disponibilizados, venha a ajuizar ação judicial para que seja compelido ao pagamento. Tal situação é possível quando demonstrados critérios como: utilização efetiva dos serviços; valorização do imóvel sem a devida contrapartida (evitando o enriquecimento ilícito); prestação de serviços essenciais (como água); ou quando a Associação já existia antes da compra e a obrigação constar na matrícula.

Tabela Comparativa: Resumo das Diferenças

ASPECTO	CONDOMÍNIO	ASSOCIAÇÃO
BASE LEGAL	Código Civil (Art. 1.331 a 1.358).	Constituição Federal e Código Civil (Art. 53 a 61).
ADESÃO	Obrigatória (vinculada à propriedade).	Voluntária (direito constitucional de não se associar).
NATUREZA DA OBRIGAÇÃO	Propter Rem (obrigatória por lei vinculada ao bem).	Contratual/Associativa (exige anuência, ressalvadas exceções).
PROPRIEDADE DAS VIAS E ÁREAS COMUNS	Privada (fração ideal pertencente aos condôminos).	Pública (uso concedido pelo município ou espaço comum).
REPRESENTANTE LEGAL	Síndico.	Presidente da Diretoria.
COBRANÇA JUDICIAL DE INADIMPLÊNCIA	Execução de título extrajudicial (rito célere).	Ação de cobrança de procedimento comum (mais demorado).

Na próxima semana:

GARANTIDORA

Interatividade da coluna com o leitor.
Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para atendimento@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso whatsapp

(16) 3412-9700

Administração | Organização | Assessoria

Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br [f](https://www.facebook.com/andreazimoreiraassessoria) [i](https://www.instagram.com/andreazimoreiraassessoria) [in](https://www.linkedin.com/company/andreazimoreiraassessoria) andreazimoreiraassessoria

Conclusão

Embora possuam naturezas jurídicas contrastantes, tanto o Condomínio quanto a Associação de Moradores desempenham papéis fundamentais na construção de cidades mais organizadas e seguras. Enquanto o condomínio apoia-se no rigor da lei e na copropriedade estrita para manter o patrimônio coletivo, a associação baseia-se na cooperação voluntária e no espírito comunitário para valorizar o espaço urbano. Para quem busca adquirir um imóvel, a lição é clara: antes de assinar o contrato, consulte atentamente a matrícula do bem e certifique-se da natureza jurídica do local. Saber se você está entrando em um condomínio legalmente instituído ou em um bairro gerido por associação evita surpresas financeiras, desgastes judiciais e garante que a experiência em vizinhança seja harmoniosa e construtiva para todos. Afinal, a escolha do lar vai além das paredes e da metragem do imóvel; envolve compreender os deveres e direitos que regem aquela convivência. Uma análise prévia e minuciosa da documentação garante a previsibilidade das taxas e a segurança jurídica do patrimônio. Diante de qualquer incerteza, a orientação de um profissional especializado torna-se indispensável, pois o investimento em prevenção jurídica é sempre o caminho mais seguro para resguardar o futuro do seu imóvel

Carolina de Campos Rizzato
OAB/SP 456.854

Advogada formada em 2018 pela Universidade Presbiteriana Mackenzie
Atuante na área cível, especialmente na área de Direito Imobiliário

