

ASSOCIAÇÃO CIVIL

- ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS DA ENTIDADE CIVIL**
- LEGALIDADE E LEGITIMIDADE**
- COMO GARANTIR A OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR**
- PERTENCIMENTO x NIMBYs x YIMBYs**

Mariangela Iamondi Machado

CONCEITUAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO

- **CONSTITUIÇÃO FEDERAL:**

Artigo 5º., XVII a XXI, artigo 174, parágrafo 2º.

- **CÓDIGO CIVIL (LEI FEDERAL 10.406/2002):**

Capítulo II, Artigos 53 a 61.

O artigo 53 estabelece que:

“Constituem-se ASSOCIAÇÕES pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”.

- **DEFINIÇÃO GERAL ADOTADA PELO MERCADO:**

“Entidade civil de direito privado e sem fins lucrativos, com objetivos comuns entre seus membros associados”.

ASSOCIAÇÃO – MOTIVOS PARA SUA CONSTITUIÇÃO

- **REPRESENTATIVIDADE DA COMUNIDADE:**
 - **PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS**
 - **PERANTE TERCEIROS**
- **ORGANIZAÇÃO DA ENTIDADE EM PROL DE OBJETIVOS COMUNS E/OU CAUSAS COMUNITÁRIAS:**
 - **ONGs**
 - **ENTIDADES SOCIAIS FILANTRÓPICAS**
 - **ENTIDADES CIVIS COM FINS ESPECÍFICOS**

**DA ABRANGÊNCIA
E
OBJETIVOS DA ENTIDADE CIVIL**

O PAPEL DA ASSOCIAÇÃO NA VIDA URBANA DO MUNICÍPIOS

ASSOCIAÇÕES PARA GERIR VÁRIOS TIPOS DE EMPREENDIMENTOS:

- **LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO (LOTEAMENTOS FECHADOS)**
- **LOTEAMENTOS ABERTOS**
- **BAIRROS PLANEJADOS**
- **ÁREAS OU OBJETIVOS COMUNS ENTRE VÁRIOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS E/OU HORIZONTAIS.**

ATUAÇÃO EFETIVA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DAS CIDADES:

- **ATUAÇÃO em CONSEGs , CONDEMA e em outros ÓRGÃOS MUNICIPAIS,**
- **PARTICIPAÇÃO ATIVA NA URBANIZAÇÃO:**
LEI DE ZONEAMENTO, PLANO DIRETOR , TRAÇADOS URBANOS,
INTERFERÊNCIA NA IMPLANTAÇÃO de EMPREEND.PÚBLICOS ou PRIVADOS.

DA LEGALIDADE E LEGITIMIDADE

ASSOCIAÇÕES: LEGALIDADE E LEGITIMIDADE

☐ PARA QUE AS ASSOCIAÇÕES SEJAM CONSIDERADAS LEGAIS:

- OS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEVEM ESTAR REGISTRADOS´.
- INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL (CNPJ).
- CERTIFICADO DIGITAL.

☐ PARA QUE SEJAM CONSIDERADAS LEGÍTIMAS E REGULARES:

- ADMINISTRAÇÃO DEVE CUMPRIR OS PRECEITOS ESTATUTÁRIOS:
- . GESTÃO DENTRO DE SEUS RESPECTIVOS MANDATOS,
- . REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS,
- . PRESTAR CONTAS PERIODICAMENTE (NO MÍNIMO ANUALMENTE),
- . APRESENTAR E DELIBERAR SOBRE UM PLANO ORÇAMENTÁRIO,
- . MANTER UMA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL,
- . MANTER AS SUAS OBRIGAÇÕES PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS.

ESTRUTURAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES

CONSTITUIÇÃO:

= ASSEMBLEIA DE FUNDAÇÃO e CONSTITUIÇÃO:

- APROVAÇÃO DE SUA FUNDAÇÃO
- APROVAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL
- ELEIÇÃO DOS DIRIGENTES (TERMOS DE POSSE)

= REGISTRO (Edital , Ata, Lista de Presença, Estatuto Social e Termos de Posse) em CART.CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS.

LEGALIZAÇÃO:

- OBTENÇÃO DO CNPJ.

REGULARIZAÇÃO:

- CERTIFICAÇÃO DIGITAL, Cadastro no INSS (Cadastro Geral),
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,
- PREFEITURA MUNICIPAL (CCM), etc.

LEGISLAÇÕES E JULGADOS MAIS RECENTES

e

COMO GARANTIR A OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR

DO DIREITO DE NÃO SE ASSOCIAR

GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL
ARTIGO 5º. INCISO XX:

**“NINGUÉM PODERÁ SER COMPELIDO
A ASSOCIAR-SE OU PERMANECER ASSOCIADO.”**

DAS LEGISLAÇÕES E DA POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO OU NÃO DA COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS

STJ TEMA 882 - REsp(RECURSO ESPECIAL) 1.280.871/SP e 1.439.163/SP(2014)

**CONFERE OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO DE
TAXAS ASSOCIATIVAS em caso da existência de:**

- **LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA** ou
- **VÍNCULO CONTRATUAL**, ou
- **ACORDO FIRMADO COM A MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DE VONTADE DAS PARTES (TERMO DE ADESÃO ou de FILIAÇÃO à ENTIDADE CIVIL).**

➤ **ENTENDE o STJ que há somente 2 fontes de obrigações:**

- **a LEI e o CONTRATO.**

DAS LEGISLAÇÕES E DA POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO OU NÃO DA COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS

LEI FEDERAL 6766/79:

"Art.36-A – As atividades desenvolvidas por associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como, pelas entidade civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único: A administração de imóveis na forma do caput deste artigo, sujeita seus titulares à normatização e à disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos".

DAS LEGISLAÇÕES E DA POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO OU NÃO DA COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS

- **LEI ESTADUAL PAULISTA 16.879/2018:**
Remete ao controle de acesso e a obrigatoriedade de contribuição de **moradores.**

Artigo 1º.: item II, parágrafo 2º.:

“É lícito às ASSOCIAÇÕES...cobrar dos respectivos beneficiários dos serviços, sejam associados ou não, pela contrapartida relativa à prestação de serviços e demais ônus assumidos de forma suplementar ao ente público para a sua execução”.

DAS LEGISLAÇÕES E DA POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO OU NÃO DA COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS

- **STF: TEMA 492 - RECURSO EXTRAORDINÁRIO RE 695.911/2012, REPERCUSSÃO GERAL 18/12/2020:**

“É INCONSTITUCIONAL A COBRANÇA POR PARTE DA ASSOCIAÇÃO DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO ATÉ O ADVENTO DA LEI 13.465/17, ou DE ANTERIOR LEI MUNICIPAL QUE DISCIPLINE A QUESTÃO, A PARTIR DA QUAL SE TORNA POSSÍVEL A COTIZAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS, TITULARES DE DIREITOS ou MORADORES EM LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO, QUE:

- JÁ POSSUINDO LOTE, ADIRAM AO ATO CONSTITUTIVO DAS ENTIDADES EQUIPARADAS A ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS ou,**
- SENDO NOVOS ADQUIRENTES DE LOTES, O ATO CONSTITUTIVO DA OBRIGAÇÃO ESTEJA REGISTRADO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS.”**

RECOMENDAÇÕES PARA ATENDIMENTO DA DECISÃO DO STF (RE 695.911) de 18/12/2020

Para mitigar riscos sobre inconstitucionalidade e no sentido de ratificar a obrigação de contribuir, são sugeridas as seguintes ações:

- **JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL:**

Fazer constar a ASSOCIAÇÃO no memorial de aprovação do empreendimento.

- **JUNTO AO CARTÓRIO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS:**

Constituição PRÉVIA da associação (APÓS MEMORIAL DE APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO).

- **JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:**

- **CONTRATO PADRÃO:** Constar capítulo específico da fundação da ASSOCIAÇÃO, seus objetivos principais e da obrigatoriedade de contribuir com o rateio de suas despesas e investimentos.

- **REQUERER NA MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO, O REGISTRO DA EXISTÊNCIA DA ASSOCIAÇÃO e/ou REQUERER O REGISTRO DA ASSOCIAÇÃO NO LIVRO 3-AUXILIAR.**

STJ – TERCEIRA TURMA – Resp 1.941.005 – SP

RELATOR: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

JULGAMENTO: 22/06/2021 - PUBLICAÇÃO: 28/06/2021

TESE JURÍDICA OFICIAL - JURISPRUDÊNCIA DO STJ

A TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO COBRADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, PREVISTA NO CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, VINCULA OS ADQUIRENTES SOMENTE À OBRIGAÇÃO DE PAGAR AS TAXAS A PARTIR DA AQUISIÇÃO, NÃO ABRANGENDO OS DÉBITOS DO ANTERIOR PROPRIETÁRIO, POR TER NATUREZA PESSOAL, NÃO SE EQUIPARANDO AS DESPESAS CONDOMINIAIS (CONFORME OBRIGAÇÃO EXPRESSA E INEQUÍVOCA, CONFORME ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL).

O FATO DE O CONTRATO PADRÃO TER SIDO LEVADO A REGISTRO, PERMITINDO QUE SEJA CONSULTADO POR QUALQUER INTERESSADO, ALÉM DE TER REPRODUZIDO EM PARTE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, APENAS INDICA QUE OS COMPRADORES FORAM CIENTIFICADOS DE QUE ESTARIAM ADERINDO À COBRANÇA DE UMA TAXA DE MANUTENÇÃO E NÃO DE QUE RESPONDERIAM POR DÉBITOS DE ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUE NEM SEQUER ERA O TITULAR DO DOMÍNIO NA ÉPOCA DA AQUISIÇÃO.

PERTENCIMENTO x NIMBYs x YIMBYs

ASSOCIAÇÃO: COMUNIDADES E EMPREENDIMENTOS

CONCEITUAÇÃO RELACIONAL:

- NIMBYs

“NOT IN MY BACK YARD” – “NÃO EM MEU QUINTAL”

Pessoas da comunidade (compradores de imóveis/moradores ou nativos) ou de comunidades vizinhas que não desejam a continuidade da implantação de novas etapas de um determinado empreendimento, ou mesmo a sua melhoria com a implantação de novos serviços e obras ou novas fases.

Buscam desestimular o desenvolvimento e o progresso do empreendimento ou de determinada área de abrangência.

- YIMBYs

“YES IN MY BACK YARD” – “BEM VINDO AO MEU QUINTAL”.

Oposto ao NIMBYs.

Entendem que a dinâmica e o progresso faz parte da evolução natural sociedade e das comunidades que delas participam.

- **NIMBYs**

“NOT IN MY BACK YARD” – “NÃO EM MEU QUINTAL”

- **YIMBYs**

“YES IN MY BACK YARD” – “BEM VINDO AO MEU QUINTAL”.

➤ **SUGESTÃO DE LEITURA:**

ARTIGO DO PORTAL CAOS PLANEJADO.COM

“NIMBYS E A PARTICIPAÇÃO POPULAR ÀS AVESSAS”

AUTOR: GUILHERME PEREIRA

DATA DA PUBLICAÇÃO: 20 SETEMBRO 2021

OBJETIVAR

- ✓ **PERTENCIMENTO COM ENGAJAMENTO e ACOLHIMENTO**
- ✓ **PROPÓSITOS COMUNS E OBJETIVOS COMUNITÁRIOS
(EMPREENHIMENTO) (NOSSA CASA É O PLANETA)**
- ✓ **URBANISMO COM FOCO NA URBANIDADE**
- ✓ **CONSTRUÇÃO DE ESPAÇOS E TAMBÉM DE AMBIÊNCIAS**

REFLEXÃO IMPORTANTE

“SÃO DOIS OS DIAS MAIS IMPORTANTES DE NOSSA VIDA:

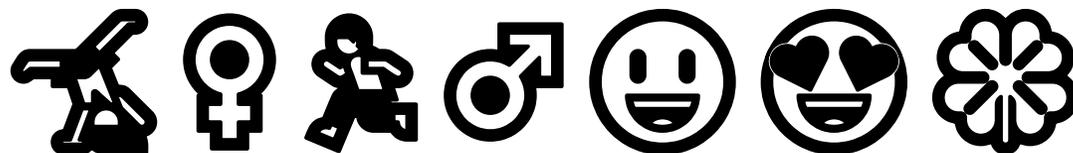
- O DIA EM QUE NASCEMOS !

- O DIA EM QUE COMPREENDEMOS O PORQUÊ !

Marc Twain (Escritor Americano)

ASSOCIAÇÕES: ZELADORIA , GESTÃO e GOVERNANÇA para produzir:

VIVACIDADE



COM MEUS AGRADECIMENTOS PELA SUA PARTICIPAÇÃO , SEGUE MENSAGEM:

**“SÓ HÁ UM MODO DE ESCAPAR DE UM LUGAR:
- É SAIRMOS DE NÓS ...**

**SÓ HÁ UM MODO DE SAIRMOS DE NÓS
- É AMARMOS ALGUÉM..”**

Mia Couto (Escritor moçambicano)

Mariangela Machado

mariangela.machado@focus.com.vc

Celular: (11) 9 6336-1441

