

Taxa de manutenção de loteamento

Quem deve pagar?



Imagine se uma associação de moradores lhe impusesse o pagamento de taxas de manutenção de loteamento sem você ser associado e muito menos ter anuído com esse encargo?

Foi o que ocorreu com um cidadão proprietário de dois imóveis em um loteamento. Ele recorreu à Justiça visando ser isento do pagamento dos serviços prestados pela associação de moradores, à qual não tinha interesse em se associar, criada para exercer a administração do loteamento.

O cidadão obteve êxito no Juízo de primeiro grau. Mas a decisão foi alterada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e o proprietário foi responsabilizado pelo pagamento de quota-parte das despesas, que incluía serviços de segurança, conservação e manutenção do loteamento, independentemente de haver se filiado à associação ou de ter assumido, de forma expressa, essa obrigação.

Inconformado, o proprietário recorreu ao Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A Terceira Turma restabeleceu a sentença de primeiro grau ao entender que “o proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou”.

Porém, a associação de moradores recorreu da decisão, alegando que o entendimento da Terceira Turma divergia da jurisprudência da Quarta Turma.

Segundo o entendimento da Quarta Turma, o proprietário de imóvel integrante de loteamento em que os moradores haviam constituído associação para fornecer serviços comuns deveria contribuir com o valor do rateio das despesas referentes a esses serviços, pois não seria adequado gozar dos benefícios sociais sem a devida contrapartida financeira.

Em 2005, o relator do acórdão, Ministro Humberto Gomes de Barros, ao analisar a divergência, argumentou que a questão era simples porque, no caso, o proprietário do imóvel não tinha participado da constituição da associação e já era dono do imóvel, antes mesmo de ela ser criada. Dessa forma, ainda que as deliberações da associação revertissem em prol de todos os moradores do loteamento, não poderiam ser impostas a ele.

Ressaltou que o proprietário “tinha a faculdade – mais que isso, o direito constitucional – de associar-se ou não. E não o fez. Assim, não poderia ser atingido no rateio das despesas de manutenção do loteamento, decididas e implementadas pela associação”.

O Ministro explicou que uma obrigação só poderia ser imposta em função de três fontes de obrigações: a lei, o contrato ou o débito. No caso, nenhuma dessas fontes estavam presentes.

Assim, o Tribunal da Cidadania negou provimento ao recurso da associação, pois entendeu que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não poderiam ser impostas a proprietário de imóvel que não fosse associado nem tivesse aderido ao ato que instituiria o encargo.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o [link da Jurisprudência](#).