

## Comprador de imóvel não responde por taxa de manutenção anterior

Não existe previsão em lei que obrigue o comprador de um imóvel a responder pelas dívidas do antigo proprietário quanto à taxa de manutenção.

Reprodução



Loteamento pode prever taxa de manutenção, mas o comprador só responde aos débitos após a aquisição da unidade  
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado pela associação de proprietários de um loteamento urbano que visava obrigar o comprador de uma das unidades a pagar a dívida do antigo proprietário, pela taxa de manutenção.

A cobrança da mesma está prevista no contrato-padrão que acompanha o projeto de loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Com isso, quem adquire unidade **tem a obrigação** de fazer o pagamento.

No caso dos autos, o proprietário anterior não pagou, e por isso a associação moveu ação de cobrança, que culminou em arresto da unidade e leilão judicial. Os compradores requereram o levantamento do arresto, mas a associação afirmou que isso só seria feito após o pagamento das dívidas da taxa de manutenção do antigo proprietário.

Segundo a associação, o registro do contrato padrão no Cartório de Registro de imóveis vincula toda a cadeia de adquirentes, de modo que os recorridos devem responder pelas dívidas do proprietário anterior.

A jurisprudência do STJ, no entanto, indica que a taxa de manutenção cobrada por associação de moradores tem natureza pessoal, não se equiparando a despesas condominiais. Além disso, elas não alcançam quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

Assim, ainda que o registro do contrato padrão com previsão de taxa de manutenção no Cartório de Registro de Imóveis imponha aos adquirentes de unidades o pagamento da mesma, isso só vale a partir da aquisição.

José Alberto/STJ



Não existe previsão de que o adquirente responderá pelos débitos dos antigos proprietários, disse ministro Cueva  
José Alberto/STJ

"Com efeito, conforme se extrai da leitura do artigo 29 da Lei 6.766/1979 não existe previsão expressa de que o adquirente responderá pelos débitos dos antigos proprietários mas, tão somente, que sucederá o transmitente em suas obrigações, isto é, na obrigação de pagar a taxa de manutenção", afirmou o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator.

Por outro lado, destacou, quando a lei estabelece a responsabilidade de o adquirente responder pelos débitos do alienante, o faz expressamente e de forma inequívoca, o que não é o caso da taxa de manutenção.

"O fato de o contrato padrão ter sido levado a registro, permitindo que seja consultado por qualquer interessado, além de ter sido 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 arrematação", concluiu.

A votação foi unânime, conforme voto do relator. Votaram com ele os ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 1.941.005**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jul-27/comprador-imovel-taxa-manutencao-nao-responde-divida/>