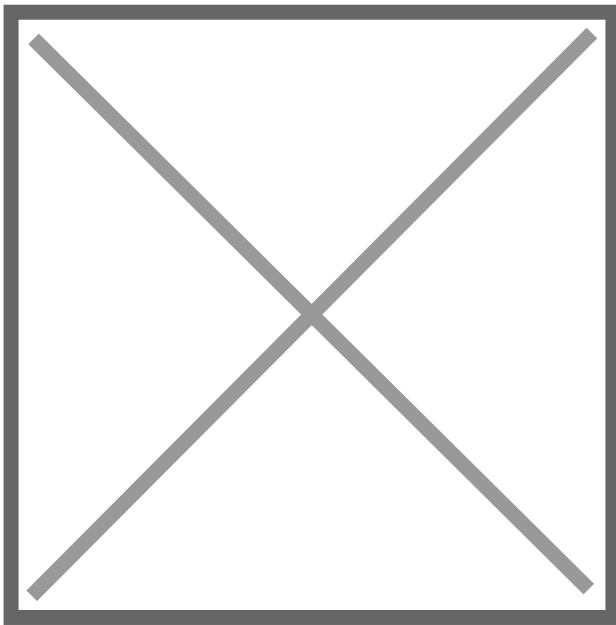


Construtora deve pagar taxa de manutenção à administradora, diz STJ

24/10/2022

Ao estabelecer uma distinção em relação ao Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, entendeu que, mesmo sem concordância expressa, uma construtora deve pagar a taxa de manutenção à empresa prestadora de serviços de administração de loteamento, relativamente aos imóveis de que é proprietária.

Reprodução



Reprodução Construtora deve pagar taxa de manutenção à administradora de loteamento

O colegiado deixou de exercer o juízo de retratação e manteve o acórdão anteriormente proferido, sob o fundamento de que o precedente do STF diz respeito às associações de moradores, ao passo que, no caso dos autos, a cobrança é pleiteada por uma sociedade empresária.

Segundo o processo, a empresa de administração ajuizou ação contra a construtora para receber o pagamento de valores decorrentes de serviços de manutenção do loteamento. A construtora sustentou a ilegalidade da cobrança de contribuições mensais para a manutenção, tendo em vista que não concordou com o pagamento por esse tipo de serviço.

No STJ, a 3ª Turma negou provimento ao recurso da construtora, por entender que a administradora de loteamento pode cobrar taxa de manutenção dos proprietários de imóveis nele localizados, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório, ao qual os compradores tenham aderido.

A construtora entrou com recurso extraordinário para o STF, o qual ficou sobrestado até o julgamento do RE 695.911, cuja repercussão geral foi reconhecida. Ao julgar o Tema 492, o STF fixou a tese de que é inconstitucional a cobrança, por parte de associação de moradores, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano dos proprietários não associados, até o advento da Lei 13.465/2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão.

Diante de possível divergência entre o acórdão da 3ª Turma e o precedente do STF, o processo voltou ao colegiado do STJ para eventual juízo de retratação.

O relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, observou que a controvérsia dos autos diz respeito a loteamentos formados inicialmente com base na Lei 6.766/1979, que posteriormente se tornaram assemelhados a condomínios, em razão de



necessidades coletivas.

No entanto, não é possível classificar os loteamentos fechados como condomínios, pois a estes não se equiparam, ante a ausência de copropriedade das áreas comuns.

O magistrado recordou que a 2ª Seção do STJ também fixou, em recurso repetitivo, o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que não anuíram com a cobrança (Tema 882).

Contudo, o ministro destacou que, no próprio acórdão submetido ao juízo de retratação, a 3ª Turma já havia feito a distinção entre o entendimento do Tema 882 e uma situação idêntica à dos autos.

O relator ressaltou que a situação discutida no processo é diversa daquela apreciada nos Temas 492/STF e 882/STJ, pois a autora é uma sociedade empresária prestadora de serviços de administração de loteamento, e não uma associação de moradores.

Além disso, a ação está fundada no descumprimento de contrato firmado pelas partes, e não em estatuto de associação civil ou na existência de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Segundo Bellizze, o vínculo jurídico entre as partes decorre de um contrato-padrão estabelecido quando da formação do loteamento e registrado em cartório imobiliário, assim como de escritura pública de compra e venda firmada pelos adquirentes.

Em razão da diferenciação entre o precedente do STF e o caso concreto (*distinguishing*), a 3ª Turma, acompanhando o voto do relator, deixou de exercer o juízo de retratação e manteve o acórdão anteriormente proferido. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.294.454**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-24/construtora-pagar-taxa-manutencao-administradora-stj/>