

# Paulo Soares: Cobrança de manutenção de lotes de não-associado

04/09/2023

O Tema 492 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal, determina a obrigação de se fazer o registro, no Cartório de Registro de Imóveis do Estatuto da Associação e seus Atos Constitutivos, que prevê o pagamento da taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário de lote, nos loteamentos com controle de acesso.

A Lei 13.467 de 2017 acrescentou à Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento de solo e dá outras providências o artigo 36-A, que estabelece:

Reprodução



Reprodução

*"Artigo b36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimento assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades 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 em vista 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 disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos".*

Com efeito, as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários ou moradores em loteamentos, em função da solidariedade de interesses coletivos, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, sujeitam todos os proprietários, moradores, associados ou não associados, desses loteamentos, por conta dos seus atos constitutivos, a suportarem o alcance dos objetivos dessas associações, espalhadas por todo o território nacional. Nessa linha, todos os proprietários de lotes, devem contribuir com o pagamento das taxas de manutenção e conservação fixadas por ocasião das assembleias gerais dessas respectivas associações.

Os custos para a manutenção desses loteamentos, são elevados, como por exemplo: manutenção, fornecimento e processamento de água, próprias para o consumo, despesas com pessoal, (limpeza e conservação, controle de acesso, vigilantes, terceiros) e outras despesas, com gastos de energia elétrica, telefone, internet, novas construções, limpeza de ruas e calçamentos, além dos pagamentos dos impostos, taxas, sem apontar as despesas extraordinárias.

Com a publicação da Tese de Repercussão Geral 492 do Supremo Tribunal Federal, a ordem jurídica vigente, possibilitou a cobrança dos valores despendidos pelas associações de moradores e entidades civis em atividades de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência e, tem como marco temporal a Lei 13.465/17. Referida tese assim, dispõe:



*"É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 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 1) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou 2) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis."*

### **Marco Temporal: Lei 13.465/2017**

Antes da Lei número 13.465/2017, não estava o proprietário de lotes, obrigado ao pagamento da taxa associativa à associação de moradores de loteamentos com controle de acesso, salvo se houvesse Lei Municipal estabelecendo a obrigação do pagamento. Portanto, o proprietário não associado não estava obrigado ao cumprimento da obrigação do pagamento da taxa associativa, por força da ordem constitucional, artigo 5º, incisos XX da Constituição, que estabelece:

*"Artigo 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*XX – Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;"*

Com o marco temporal fixado pela Tese 492 de Repercussão Geral do STF, a partir da Lei 13.465/17 a obrigação do pagamento da taxa associativa, alcançou os proprietários de lotes, não associados.

### **Registro dos estatutos e atos constitutivos das associações de proprietários ou moradores de loteamentos com controle de acesso**

O registro do estatuto das associações de proprietários de loteamentos com controle de acesso, deve ser realizado no Cartório de Registro de Imóveis, do respectivo município, para que os novos adquirentes de lotes, tomem conhecimento das disposições estatutárias.

Com efeito, o competente registro nos Cartórios de Registro de Imóveis, é requisito necessário, a fim de assegurar a publicidade dos termos dos estatutos de eventuais associações de moradores. Nesse sentido, com o trânsito em julgado do Tema 492 em 7 de maio de 2022 o TJ-SP (Tribunal de Justiça de São Paulo), passou a determinar que as associações de moradores, comprovem o registro dos seus estatutos nos Cartórios de Registros de Imóveis. A propósito, seguem ementas neste sentido:

### **Decisões do TJ-SP: Tema 492 do STF**

1- *"Ação de cobrança de taxas de manutenção, infraestrutura e conservação de loteamento urbano, cobrada dos titulares por associação civil sem fins lucrativos — Improcedência na origem — Ilegitimidade passiva reconhecida em relação a uma das requeridas — Cerceamento de defesa — Inocorrência — Ausência de adesão formal do proprietário à associação, ou da preexistência de prova do depósito do contrato padrão no registro imobiliário, estabelecendo o vínculo e legitimando a contribuição associativa — Inexigibilidade da obrigação — Incidência do Tema Repetitivo 882 do Superior Tribunal de Justiça e do Tema de Repercussão Geral 492 do Supremo Tribunal Federal — Uniformização da jurisprudência — Observação do artigo 927, III, do Código de Processo Civil — Sentença mantida – Recurso improvido.*

*(TJSP; Apelação Cível 1005331-87.2014.8.26.0152; relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia — 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2023; Data de Registro: 28/07/2023)".*

2- *"ASSOCIAÇÃO — COBRANÇA DE MENSALIDADES — REEXAME DO ARTIGO 1.040 II DO CPC — TEMA Nº 492 DO STF — INEXISTÊNCIA DE ANUÊNCIA OU REGISTRO DO CONTRATO PADRÃO NA MATRÍCULA — PAGAMENTO NÃO DEVIDO ANTES DA LEI Nº 13.465/17 — NOVEL JULGAMENTO ADEQUADO A POSICIONAMENTO DO C. STF — AÇÃO IMPROCEDENTE — RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO — APELO DOS RÉUS PROVIDO.*

*(TJSP; Apelação Cível 0117093-43.2007.8.26.0000; relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André — 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2023; Data de Registro: 28/07/2023)".*

3- *"VOTO DO RELATOR EMENTA — CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – Demanda que busca o recebimento de despesas de rateio/manutenção do loteamento, vencidas a partir de março de 2018 — Decreto de procedência — Inconformismo da ré — Acolhimento — Ré que se desligou da associação no ano de 2015 (o que, aliás, já foi reconhecido em anterior recurso, envolvendo as mesmas partes) — Controvérsia que merece ainda análise à luz do Tema 882 do C. STJ em sistema de recurso repetitivo (REsp 1.439.163/SP) — Superveniência da Lei nº*



13.465/2017, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação — Requisitos desatendidos, na hipótese — Decreto de improcedência — Medida que se impõe — Sentença reformada — Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1005302-12.2021.8.26.0566; relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos — 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 27/07/2023)".

4- "AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO — COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO — CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência — Correto o julgamento antecipado do pedido — Provas produzidas na instrução processual suficientes para formação da convicção judicial e deslinde da controvérsia — Preliminar afastada. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO — COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO — Consoante tese fixada no julgamento do tema 492 pelo C. STF, a cobrança de taxa pelos serviços prestados por associação de moradores, antes da vigência da Lei nº 13.465/17, está autorizada na hipótese de efetiva adesão ou na presença de legislação municipal, e, após a vigência da citada lei, mediante adesão à associação ou, para novos compradores, caso haja registro do ato constitutivo da obrigação junto ao registro de imóvel — Hipótese em que a associação requerida abriu mão da cobrança de valores anteriores à Lei 13.465/17, pleiteando a manutenção da dívida em relação a débitos posteriores à vigência da supracitada legislação — Constatada a ausência de registro da obrigação junto ao ofício de imóveis competente, bem assim a natureza pessoal da obrigação, é descabida a imposição de dívida anterior à aquisição ao autor — Todavia, observando-se que ele estava ciente da obrigação ao tempo da aquisição e se declarou associado e responsável pelos débitos desde então, o decreto de inexigibilidade da dívida deve ser limitado à data da aquisição — Sentença parcialmente reformada — Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1001881-32.2021.8.26.0075; relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga — 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/07/2023; Data de Registro: 27/07/2023)".

### Conclusões

Medida acertada do Supremo. O registro dos estatutos das associações de proprietários ou moradores de loteamentos, com controle de acesso, nos Cartórios de Registro de Imóveis dos seus respectivos municípios passa a ser procedimento obrigatório, nos exatos termos da Tese 492 do STF.

Proprietários de lotes, associados às associações de moradores, estão obrigados ao pagamento das taxas de manutenção e conservação de loteamentos, por conta de adesão expressa. Já os proprietários de lotes, não associados às respectivas associações, estão obrigados ao pagamento das taxas de manutenção e conservação, a partir da edição da Lei 13.467 de 2017, com a obrigação prevista no seu estatuto e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-set-04/paulo-soares-cobranca-manutencao-loteamento-nao-associado/>