



Dono de imóvel em loteamento tem de pagar taxas

Comprador de imóvel em condomínio tem de pagar as taxas de manutenção, mesmo que não tenha aderido formalmente às normas do estatuto do loteamento. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros acolheram o recurso da Associação Residencial Ecológica Patrimônio do Carmo, loteamento de alto nível localizado na região metropolitana de São Paulo, contra decisão do Tribunal de Justiça paulista.

De acordo com o processo, a associação mantém serviço de vigilância, portaria, áreas de lazer, fornecimento de água por meio de poços artesianos e estação de tratamento de esgoto para os quatro bairros que compõem o loteamento. Um comprador de dois lotes do condomínio deixou de pagar as taxas relativas à manutenção do local feita pela associação, o que gerou uma ação de cobrança. O comprador alegou que não aderiu às normas do estatuto.

A primeira instância julgou o pagamento devido. A decisão foi reformada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e o comprador desobrigado a arcar com as taxas de manutenção. A associação apelou ao STJ.

O relator, ministro Aldir Passarinho Júnior, considerou que quando alguém adquire um lote em condomínio fechado já implantado, que oferece vantagens aos proprietários, faz adesão contratual ao estatuto, responsabilizando-se pelo pagamento da sua parte na quota. Por isso, não é razoável que depois queira “excluir-se do grupo em favor de uma pseudo-individualidade que sequer poderá exercer, na medida em que não tem como se afastar da comunidade” e continuar usufruindo das vantagens.

O relator destacou que existem precedentes no STJ no mesmo sentido. E ressaltou que quando se trata de loteamento fechado, as despesas administrativas são devidas, pois a vinculação entre os titulares é maior. Assim, o comprador não pode eximir-se do pagamento do serviço que ele utiliza.

REsp 443.305

Date Created

20/02/2008