



Se prevista em contrato, taxa de manutenção de terreno é válida

Se prevista em contrato, a taxa de manutenção de terreno cobrada pela administradora de loteamento é válida, e o comprador da terra deverá pagar o montante cobrado. Assim entendeu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar o recurso de um proprietário de terra que se recusou a quitar o montante cobrado pela companhia que administra o conjunto de imóveis. A decisão foi unânime.

No recurso especial, o dono da terra argumentou que a cobrança é indevida porque o loteamento não pode ser comparado a um condomínio nem a empresa administradora do loteamento a uma associação de moradores. O proprietário alegou também que apenas o contrato de compra e venda do loteamento não seria suficiente para criar uma relação jurídica com a administradora do terreno. Dessa forma, ele não poderia ser cobrado por serviços que não contratou.

Ao analisar o recurso, o relator do caso, ministro Villas Bôas Cueva, negou o questionamento do dono do imóvel explicando que a relação jurídica entre quem compra um terreno e quem administra é estabelecida no cartório que registra a transação. “A cobrança das taxas de manutenção está fundamentada em cláusulas contratuais estabelecidas quando da formação do loteamento em contrato padrão registrado no Cartório de Registro de Imóveis; em escritura pública de compra e venda firmada pelos primeiros compradores registrada no mesmo cartório e em escritura pública de compra e venda assinada pelos réus”, explicou.

Villas Bôas Cueva citou ainda o artigo 29 da [Lei 6.766](#) (Lei de loteamento). No dispositivo, consta que “aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato intervivos, ou por sucessão *causa mortis*, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1422859

Date Created

28/12/2015