

Anuência do comprador valida taxa de manutenção em loteamento

Tendo havido a concordância do comprador no momento da transação, é válida a cobrança de taxa de manutenção das áreas comuns pela administradora de loteamento, mesmo antes da promulgação da [Lei 13.465/2017](#) — que regulou a relação obrigacional entre titulares e administradora de imóveis situados nos loteamentos de acesso controlado.

Reprodução



Ministra Nancy Andrighi, relatora do caso

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou tal entendimento, considerando que ele não é conflitante com o do Supremo Tribunal Federal, e manteve um acórdão neste sentido, após reexame de um recurso especial para eventual juízo de retratação.

Histórico

Em 2009, um grupo de proprietários acionou a Justiça contra a administradora do loteamento em que possuíam terrenos, em função da cobrança de taxa destinada à manutenção das áreas comuns.

Os autores alegaram não existir lei que os obrigasse a pagar a taxa. Segundo eles, as decisões sobre a administração do condomínio deveriam ser aprovadas em assembleia, mas isso não ocorreu.

Por outro lado, a administradora argumentou que foi estabelecido um contrato-padrão com previsão de rateio dos custos dos serviços de conservação entre os proprietários. Além disso, os autores pagaram a mensalidade durante vários anos sem qualquer oposição.

O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a cobrança da taxa era válida, pois os compradores sabiam da sua exigência quando assinaram o contrato. A 3ª Turma do STJ manteve a decisão no primeiro julgamento do recurso.

No início do último ano, o STF [definiu](#) que as associações de moradores de loteamentos imobiliários urbanos não podem cobrar taxa de manutenção e conservação de proprietários não associados até a data de sanção da Lei 13.465/2017, ou de lei municipal anterior sobre o tema.

Fundamentação

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do caso no STJ, a decisão original da 3ª Turma não destoa do entendimento do STF, já que este se refere à situação em que não há regulamentação legal nem manifestação de vontade das partes.

No caso dos autos, os compradores dos terrenos estavam cientes de que teriam de arcar com as taxas, como constou nos contratos registrados em cartório de imóveis.

"O contexto delineado pelas instâncias de origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção", pontuou a magistrada.

Nancy ainda lembrou que o ministro Gilmar Mendes, do STF, já proferiu decisão sobre o mesmo loteamento (RE 1.207.710). Na ocasião, ele entendeu que o caso era peculiar e não se assemelhava ao entendimento fixado em repercussão geral pela corte. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.569.609**

Date Created
23/09/2022