

Entidade não pode cobrar taxa de não associado, decide Gilmar

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 13.465/2017.

Fellipe Sampaio/SCO/STF



Proprietário pediu seu desligamento da entidade, destacou Gilmar na decisão
Fellipe Sampaio/SCO/STF

Com essa fundamentação, o ministro Gilmar Mendes, do Supremo Tribunal Federal, reafirmou o direito de liberdade associativa e deu provimento a um recurso extraordinário para considerar indevida a cobrança de R\$ 64 mil feita por uma entidade residencial, a título de despesas de manutenção e conservação, a um proprietário de imóveis em um loteamento.

A associação justificou a cobrança alegando que o valor seria usado no rateio de despesas com segurança, conservação de ruas e valas e manutenção da rede elétrica do loteamento, entre outros serviços.

O pedido do proprietário dos imóveis foi julgado improcedente na primeira instância. Na decisão, o juiz sustentou que, embora o STF e o Superior Tribunal de Justiça já tenham decidido de forma contrária, deveria prevalecer a possibilidade de cobrar pelos gastos efetuados em benefício do proprietário.

Nesse sentido, ele explicou que, com a vigência da Lei 13.465/17, há amparo para a ideia de que tais associações podem obrigar os moradores a aderir a seus quadros, sendo eles associados ou não, conforme a leitura do artigo 36-A do diploma legal. Insatisfeito, o proprietário recorreu da decisão, alegando, entre outros pontos, que a lei por si só não supera os entendimentos do STF e do STJ sobre o tema.

"Conforme exhaustivamente exposto nos documentos expostos na contestação (fls. 151/184), outro relevante motivo para ilegalidade das cobranças é o fato de que as ruas que cercam seu imóvel não são asfaltadas; a iluminação é precária; não há área de entretenimento com piscinas, quadras de futebol, salão de festas, parques de diversões ou outro atrativo", argumentou a defesa. No entanto, o recurso foi desprovido em



segunda instância, e o caso foi levado ao STF.

Ao analisar o recurso, o ministro Gilmar Mendes considerou que o pedido merecia prosperar. Inicialmente, o decano do STF registrou que a corte, no julgamento do Tema 492 da repercussão geral, assentou a inconstitucionalidade da 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.

O relator observou que, no compromisso particular de compra e venda referente aos imóveis comprados pelo recorrente, consta sua adesão expressa à associação, com documentos devidamente assinados e datados em período compreendido entre 2004 e 2009. Neles, destacou o ministro, consta também a concordância com o pagamento das taxas cobradas pela entidade.

No entanto, ressaltou Gilmar, em documento de 2013, o recorrente pediu seu desligamento da associação, o qual foi devidamente aceito pela entidade. Com isso, o ministro concluiu que, no início da vigência da Lei 13.465, "o recorrente não era vinculado à associação recorrida, motivo pelo qual deve ser reconhecida a impossibilidade da cobrança compulsória da taxa de manutenção e conservação pleiteada".

"Isso porque", reforçou o ministro, "conforme orientação firmada no Tema 492, é inconstitucional a cobrança, por parte de associação, de tal taxa de proprietários não associados até o advento da Lei nº 13.465/2017".

O advogado **Davi Teles Marçal** atuou na defesa do proprietário.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
RE 1.445.171

Meta Fields