

31/12/2020

COBRANÇA DE TAXA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES ANTES DA LEI SOBRE A QUESTÃO É INCONSTITUCIONAL

O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que as associações de moradores de loteamentos urbanos não podem cobrar taxa de manutenção e conservação de proprietários não associados antes da Lei federal 13.465/2017 ou de anterior lei local que discipline a questão. A decisão, por maioria de votos, foi proferida no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 695911, com repercussão geral (Tema 492), na sessão virtual encerrada em 18/12.

Direito à livre associação

O recurso foi interposto por uma moradora de um loteamento em Mairinque (SP) contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que considerou legítima a cobrança, pela associação, de taxas de manutenção e conservação, mesmo de proprietário não-associado. Segundo o TJ-SP, o trabalho da entidade resulta em acréscimo patrimonial que beneficia os proprietários de lotes, e a não contribuição constituiria enriquecimento ilícito.

No STF, a moradora alegava que se tratava de loteamento urbano com vias públicas, e não de loteamento fechado ou condomínio. Argumentava, ainda, que não ficou comprovada a valorização dos terrenos e que, como não se beneficiava dos serviços oferecidos, estaria havendo enriquecimento ilícito da associação.

Imposição da vontade

Em seu voto, o relator do recurso, ministro Dias Toffoli, observou que, sem uma lei nesse sentido, admitir a exigência do pagamento de taxas ou encargos em razão dos serviços prestados por uma associação de quem não quer se associar significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, concordaram com a associação e seus encargos.

Marco temporal

Toffoli destacou que a edição da Lei 13.465/2017 instaurou um marco temporal, em âmbito nacional, para a definição da responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes. A norma alterou a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979) e instituiu a relação obrigacional entre titulares e administradora de imóveis situados nos loteamentos de acesso controlado (antes chamados de loteamentos fechados regulares), desde que estejam previstos em seus atos constitutivos a normatização e a disciplina neles adotadas.

De acordo com o ministro, houve clara intenção do legislador de favorecer a regularização fundiária dessa configuração de lotes, para reconhecer uma formatação que, na prática, já vinha sendo observada (controle de acesso ao

loteamento) ou para permitir vincular os titulares de direitos sobre os lotes à cotização (artigo 36-A, caput e parágrafo único).

O relator salientou que, como os municípios têm competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, é necessário levar em consideração, para a resolução da controvérsia, a possibilidade de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante. O voto do relator pelo provimento do recurso foi seguido pelos ministros Alexandre de Moraes, Cármen Lúcia, Luiz Fux e Nunes Marques. O ministro Marco também deu provimento ao recurso, mas fixava tese nos termos de seu voto.

Tese

A tese de repercussão geral fixada foi a seguinte: “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 13.465/2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado, que: (i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis”.

Caso concreto

No caso dos autos, foi dado provimento ao recurso extraordinário para permitir o prosseguimento do julgamento pelo TJ-SP, observando a tese fixada pelo STF. O relator explicou que, como existem questões de fato a serem levadas em consideração, como a eventual existência de lei local sobre a matéria, é necessária apreciação da questão pela instância de origem.

Fonte: Supremo Tribunal Federal