



(19374) FACULDADE SANTA LUZIA – FSL

CREENCIAMENTO - MEC / PORTARIA MINISTERIAL Nº 1.166 DE 15.09.

FACULDADE SANTA LUZIA - FSL CURSO DE DIREITO

**A OBRIGATORIEDADE DA COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA DE
LOTEAMENTO URBANO E CASAS RESIDENCIAIS**

**ORIENTANDO: VALTEMBERG GARCIA DE ARAÚJO
ORIENTADOR: MARIANA AZEREDO RODRIGUES DE ALMEIDA.**

SANTA INÊS - MA

2025



Editar com o WPS Office



(19374) FACULDADE SANTA LUZIA – FSL

CRENCIAMENTO - MEC / PORTARIA MINISTERIAL Nº 1.166 DE 15.09.

VALTEMBERG GARCIA DE ARAÚJO

**A OBRIGATORIEDADE DA COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA DE
LOTEAMENTO URBANO E CASAS RESIDENCIAIS**

Artigo Científico apresentado à
disciplina Trabalho de Conclusão
de Curso II, do Curso de Direito
da Faculdade Santa Luzia- FSL.

Profa. Orientadora: Mariana
Azeredo Rodrigues de Almeida.

SANTA INÊS-MA

2025



Editar com o WPS Office

VALTEMBERG GARCIA DE ARAÚJO

**AOBRIGATORIEDADE DEDACOBRAÇADE TAXA ASSOCIATIVA DE
LOTEAMENTO URBANO E CASAS RESIDENCIAIS**

Data da Defesa: 11 de Dezembro de 2025

BANCA EXAMINADORA

Mariana Azerêdo Rodrigues de Almeida

Orientador

Nome Completo

Elisângela Macebo Valentim

Examinador 1

Nome Completo

Alton Cordeiro Lima M. Paes

Examinador 2

Nome Completo

Nota: 10,0 (Dez)

RESUMO

A controvérsia sobre a obrigatoriedade de moradores não associados pagarem taxa associativa em loteamentos fechados decorre do uso dos serviços comuns, como segurança, limpeza e manutenção. Para parte da doutrina, o simples usufruto desses serviços justificaria o rateio das despesas, a fim de evitar enriquecimento sem causa e assegurar a continuidade da gestão comunitária. Em sentido contrário, um argumento igualmente relevante sustenta que a imposição compulsória da taxa associativa viola o princípio constitucional da liberdade de associação, sobretudo quando não há adesão expressa ao corpo associativo. A ausência de regulamentação específica por muitos anos gerou intensa divergência entre os tribunais, resultando em decisões dissonantes, especialmente entre STJ e STF, quanto à vinculação de proprietários não associados às despesas de manutenção. A controvérsia foi alimentada pela coexistência de situações distintas, como a aquisição de imóveis antes ou depois da criação da associação. Com a edição da Lei nº 13.465/2017 e a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no RE 695.911/SP (Tema 492), estabeleceu-se um marco normativo e jurisprudencial capaz de reduzir a insegurança jurídica. O STF consolidou que a cobrança é válida apenas quando houver adesão voluntária ou quando o ato constitutivo da associação estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tornando-se oponible a novos adquirentes. Dessa forma, o estudo demonstra que a questão envolve a harmonização entre liberdade associativa, sustentabilidade financeira das comunidades e segurança jurídica, reafirmando a relevância social e jurídica da matéria.

PALAVRAS-CHAVE: Associação de Moradores. Loteamento Fechado. Condomínio de Fato. Atípico ou Irregular. Taxa Associativa. Obrigatoriedade da Taxa Associativa.

ABSTRACT

The controversy surrounding the mandatory payment of association fees by non-member residents in gated communities stems from the use of common services such as security, cleaning, and maintenance. Some legal scholars argue that the mere use of these services justifies the sharing of expenses to



prevent unjust enrichment and ensure the continuity of community management. Conversely, an equally relevant argument maintains that the compulsory imposition of association fees violates the constitutional principle of freedom of association, especially when there is no express adherence to the association. The absence of specific regulations for many years has generated intense divergence among the courts, resulting in conflicting decisions, particularly between the Superior Court of Justice (STJ) and the Supreme Federal Court (STF), regarding the obligation of non-member owners to pay maintenance expenses. The controversy was fueled by the coexistence of distinct situations, such as the acquisition of properties before or after the creation of the association. With the enactment of Law No. 13.465/2017 and the thesis established by the Supreme Federal Court in RE 695.911/SP (Theme 492), a normative and jurisprudential framework was established capable of reducing legal uncertainty. The STF consolidated that the fee is valid only when there is voluntary membership or when the constitutive act of the association is registered in the Land Registry Office, becoming enforceable against new acquirers. Thus, the study demonstrates that the issue involves the harmonization between freedom of association, financial sustainability of communities, and legal security, reaffirming the social and legal relevance of the matter.

KEYWORDS: Residents' Association. Gated Community. De Facto Condominium. Atypical or Irregular. Association Fee. Obligation of the Association Fee.

1. INTRODUÇÃO

O crescimento dos loteamentos urbanos fechados no Brasil tem provocado intensos debates jurídicos acerca da natureza, da organização administrativa e da forma de custeio desses empreendimentos. A expansão desse modelo habitacional decorre, sobretudo, da busca crescente por segurança, ordenação comunitária e melhores condições de convivência, fatores que ultrapassam a simples prestação de serviços públicos essenciais.

Nesse contexto, surge a controvérsia quanto à obrigatoriedade do pagamento de taxas associativas por parte de proprietários que, embora



usufruem da estrutura comum, não manifestaram adesão formal às associações responsáveis pela administração do loteamento.

A problemática se intensifica diante da ausência, por muitos anos, de legislação específica que regulamentasse os loteamentos de acesso controlado. Tal lacuna normativa ocasionou interpretações divergentes e decisões judiciais contraditórias, ora privilegiando o princípio constitucional da liberdade associativa, ora reconhecendo a vedação ao enriquecimento sem causa como fundamento suficiente para justificar a cobrança compulsória.

Além disso, a insegurança jurídica decorrente dessa oscilação atingiu tanto as associações responsáveis pela manutenção dos espaços coletivos quanto os proprietários de imóveis situados nesses empreendimentos.

Dessa forma, a aprovação da Lei nº 13.465/2017 e as recentes decisões do Supremo Tribunal Federal, especialmente no julgamento do RE 695.911/SP (Tema 492), representam um marco jurídico fundamental para a matéria. A Corte Suprema fixou entendimento vinculante delimitando as hipóteses nas quais a cobrança das taxas associativas pode ou não ser exigida, estabelecendo parâmetros claros sobre a vinculação dos proprietários aos atos constitutivos das associações, bem como sobre a necessidade de publicidade registral. Essa definição passou a orientar de modo uniforme os julgamentos e a reduzir significativamente o cenário de incerteza.

Diante desse panorama, o presente trabalho tem por objetivo analisar a obrigatoriedade da cobrança de taxa associativa em loteamentos urbanos e residenciais, investigando seus fundamentos doutrinários, legais e jurisprudenciais. Busca-se compreender como se estruturam as distinções entre condomínio edilício e associação de moradores, bem como identificar os critérios utilizados pelos tribunais para validar ou afastar a exigibilidade dessas contribuições.

Ainda mais, examina-se a evolução do entendimento jurisprudencial que culminou na atual posição consolidada pelo Supremo Tribunal Federal.

A relevância social e jurídica do tema é evidente, visto que envolve a distribuição justa dos encargos necessários ao funcionamento desses espaços, a preservação do equilíbrio entre deveres e direitos coletivos e individuais, e a proteção das garantias constitucionais, especialmente a liberdade de associação. O artigo, portanto, pretende contribuir para o esclarecimento das



condições legais que autorizam a cobrança e para o fortalecimento da segurança jurídica nas relações entre proprietários e associações de moradores.

2.CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÃO

O condomínio, de forma geral, refere-se à propriedade compartilhada entre dois ou mais proprietários sobre um mesmo bem, seja ele móvel, como um carro, ou imóvel, como uma casa. Nesse caso, existe uma divisão de direitos de propriedade sobre um único item. Apesar de ser um conceito abrangente, é importante destacar uma modalidade específica: o condomínio edilício, que merece atenção especial para estabelecer a conexão adequada ao tema em questão.

O condomínio em edificação, naquilo que lhe concerne, está relacionado à propriedade imóvel que apresenta uma área comum e uma área exclusiva (privativa, ou autônoma) dos condôminos que diante dessa coexistência de partes advém o caráter de instituição e convenção desta modalidade. A lição do ilustre doutrinador Gonçalves (2017, pág. 397), assinala conforme o explicitado:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.).

É sabido que essa ideia de condomínio não é um assunto novo por conta das antigas construções de prédios e por conta da crise habitacional causada pelos enormes centros urbanos, bem como pelo crescimento desenfreado da população na época. Para demonstrar o surgimento desse modelo habitacional, retira-se da análise de Arenas (2014, p. 19 *apud* Fedozzi, 2007, p. 5) que “Não é claro o momento em que a propriedade surge como um fenômeno individual, mas tudo leva a crer que teria começado na época da Lei das XII Tábuas”.

Verifica-se que o condomínio em edificação está estabelecido no atual Código Civil abrangendo assuntos concernentes à direitos e deveres dos condôminos, da sua administração com menção a competência do síndico e



tratando da convocação de assembleias, quóruns para aprovação e deliberação, assim como a sua correta extinção, adotando, somente, subsidiariamente a lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) naquilo que não o divergir.

O condomínio edilício deve compreender, de forma obrigatória, seu ato de instituição e convenção para que esta modalidade de propriedade seja concretizada. Logo, Lisboa (2013, p. 249) nos explica, de forma acessível, que o condomínio edilício é constituído através de assembleia constitutiva, situação pela qual é aprovado o estatuto do condomínio, cenário intitulado de convenção, bem como o regulamento interno.

Isto posto, há vários requisitos para sua criação, conforme os artigos. 1.332 ao 1.334 do Código Civil de 2002. Com a leitura do caput do art. 1.132, “Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial”, nota-se que não há o advento do condomínio senão pela vontade de uma pessoa, visto que ela se dá por ação entre vivos ou testamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da região. Com isso, conforme Gonçalves (2017), há três formas que são ilustradas para instituir um condomínio: a) por destinação do proprietário do edifício; b) por incorporação; e c) por testamento, respectivamente.

A destinação do proprietário do edifício é quando o proprietário do lote (terreno) constrói um prédio para dividi-lo em apartamentos autônomo ou, se já construído prédio, faz uma adaptação para a mesma finalidade condominial por meio de escritura pública registrada no Cartório, podendo os apartamentos do prédio ser vendidos depois de concluída a obra ou até mesmo na época de sua construção.

A incorporação, realizada pela imobiliária, é aqueles apartamentos ou conjuntos que são vendidos na planta, ou seja, diferente da destinação, na incorporação existe uma promessa de construção e entrega entre o incorporador e os adquirentes dos apartamentos que são vendidos antes de iniciar a sua construção.

Por testamento ocorre quando o *de cujos* morre e deixa um prédio ao herdeiro legatário caracterizado como condomínio edilício. Pode também um edifício ser constituído por herdeiros após haver a homologação de partilha,

bem como por hasta pública, doação ou compra de partes do prédio ou ainda por decisão judicial em decorrência da ação de divisão.

Fica claro que o caráter específico dessa categoria de condomínio é reflexo dos requisitos que a lei impõe nos incisos do art. 1.332, pois se deve determinar os espaços de propriedade exclusiva que corresponde a cada condômino, respeitado o espaço de uma propriedade das demais, e os espaços em comum que todos os condôminos tem acesso; além disso, deve-se ter o detalhamento da quota ideal do terreno de cada unidade e as partes de acesso a todos; e, por fim, deve conter a finalidade que cada unidade se destina, seja residencial ou não residencial.

O artigo 1.333 do Código supracitado determina a elaboração de uma convenção de condomínio que consiste na anuência dos titulares através de um quórum de, pelo menos, dois terços das quotas ideais, redigida por documento escrito no qual ajustam disposições de direitos e deveres dos condôminos. Assim, segundo o talentoso doutrinador Lisboa (2013, p. 249) em seu manual, certifica-se que a constituição do condomínio em edificação, far-se-á por meio do chamamento dos proprietários para aprovar o estatuto e o regulamento ao dizer que “Constitui-se condomínio edilício por meio de assembleia constitutiva, na qual é aprovado o estatuto, bem como o regulamento interno, ao qual se dá o nome de convenção”.

Constata-se, assim, que o uso do prédio é regulado pela convenção de condomínio na qual se configura em um negócio jurídico que integra todos aqueles titulares de direitos e deveres acerca da unidade autônoma ou aqueles que tenham posse ou detenção do bem, divergindo de um contrato em geral que vincula somente as partes contratantes.

Por essa razão, o negócio jurídico firmado entre os condôminos transcende os sujeitos que assinaram porque, na saída de um e entrada de outro, a convenção não se extingue. Portanto, não só os proprietários das unidades se sujeitam, obrigatoriamente, às disposições da convenção, mas também o inquilino e o comprador que adquire a unidade autônoma na modalidade de condomínio edilício.

No mais, a convenção realizada entre os titulares das unidades autônomas pode ser feita por documento particular ou escritura pública (art. 1.334, §1º, do Código Civil) o qual a principal diferença está na oponibilidade.



Naquele a convenção é plenamente eficaz e válida entre os condôminos, mas não poderá ser contestável contra atos de terceiros não morador que infringir as normas, enquanto nesta, quando registrada no respectivo cartório de registro de imóveis, exerce perfeitamente o caráter oponível (parágrafo único, do art. 1.333 do atual Código Civil), sujeitando-se o terceiro não morador as sanções oportunas.

No condomínio em edificação, surge a figura do síndico que é escolhido por intermédio da assembleia geral, podendo ser condômino ou não, por período não excedente a dois anos, cuja função se reporta ao compromisso de administrar o condomínio. O art. 1.338 do Código Civil de 2002, determina a competência do síndico.

Por fim, ressalta-se aqui o inciso VII, o dever que o síndico tem de cobrar taxa condominial e a obrigação que os condôminos têm de pagar as taxas, bem como cobrar as devidas multas referente ao não pagamento da referida taxa ou desrespeito a outras medidas contidas na convenção e no regimento interno.

2.1 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

A associação de moradores consiste numa pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos que funciona como órgão administrativo de loteamentos fechados por estabelecer regras de comunhão e utilização de áreas públicas de uso comum, investindo em construções e serviços que visam a valorização dos imóveis pertencentes no loteamento e cujas despesas são distribuídas entre os proprietários.

Scavone (2011, p. 111) conceitua da seguinte maneira:

[...] O loteamento fechado nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de vias de circulação e logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado. Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto a matrícula de loteamento, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre Municípios e uma associação criada para esse fim.

Na sua progressão histórica, Browne (2016, p. 69, *apud*, Chalhub, 2009, p.

112) demonstra em sua tese da seguinte forma:

[...] O loteamento fechado surge a partir da metade do século XX, como forma de suprir na prática a deficiência dos serviços públicos básicos de limpeza, conservação e segurança; no loteamento fechado, esses serviços são administrados e custeados pelos moradores, por meio de uma associação de moradores ou sociedade assemelhada. O fenômeno não ocorre exclusivamente em nosso país, mas se espalha mundo afora: “os *barrios cerrados*, na Argentina, os *fraccionamentos cerrados*, no México, os *gated communities* norte americanos e os nossos loteamentos residenciais fechados e condomínios de casas térreas ou assombradas são alguns tipos que respondem a essa demanda social”

Essa evolução, acrescido ao aumento absurdo da violência no país, acarretou uma procura por moradias fechadas, em que as famílias almejam segurança, lazer, qualidade de vida perante a incapacidade do poder público em realizar a execução de todos os serviços. Ihe é designado, juntando-se vários proprietários em um loteamento para dividir gastos com tais serviços.

Embora não haja até o momento uma regulamentação específica sobre esse novo modelo habitacional, a associação de moradores é aceita por parte da doutrina e jurisprudência, sendo regida nos moldes da Lei nº 6.766 de 1979 (Parcelamento do Solo Urbano) que substituiu o Decreto-Lei nº 58 de 1937, mas não o revogou por continuar a deliberar acerca das promessas de compra e venda de imóveis não loteados.

Apesar de alguns confundirem com condomínio edilício, Filho, Pereira e Neto (2006, s.p.) ela não se submete a esta modalidade porque não possui os seus atributos (partes comuns, ato de constituição, etc...), sendo conduzida e dirigida para ações de cunho social cujo objetivo é diligenciar entre si e diante os órgãos públicos (prefeitura municipal) melhorias para seus associados que possuem propriedade no loteamento, assumindo representa-los diante da precariedade de alguns serviços por parte do município.

A inexistência de áreas comuns na associação de moradores deve ser registrada pois esta é uma característica que se distingue ao condomínio em edificações. Na medida que o loteamento é dividido em lotes com frações ideais, as vias, parques, praças, áreas livres que fazem parte do loteamento passam ao domínio do município a partir do seu registro, quer dizer, passam a ser um bem público de uso comum, exceto as propriedades particulares.

O renomado Gonçalves (2017, p. 382), a respeito da associação de



moradores, nos traz a seguinte afirmação:

[...] Os chamados “condomínios fechados”, que proliferam em virtude de preocupações com a segurança individual e familiar, não passam de loteamentos fechados, que nenhum vínculo guarda com o condomínio edilícios. Trata-se de figura anômala, que não se submete a disciplina do condomínio tradicional, nem do condomínio edilício, tendo acesso ao registro imobiliário somente como modalidade de parcelamento do solo urbano.

A figura da associação de moradores surge quando um proprietário da gleba (terreno) aliena sua gleba a uma associação para realizar o seu parcelamento com finalidade de habitação a qual incentiva a venda de frações individualizadas. A partir daí aqueles que adquirem uma parcela individualizada são, em regra, considerados associados, formando um loteamento fechado por intermédio da concessão do poder público.

O loteamento é simplesmente a subdivisão de uma propriedade de terra (gleba) em lotes designado a construções de casas, com abertura de vias e espaço público, situação pela qual essa gleba como todo será cercada ou murada, e com o seu registro, criação de uma associação e concedido o uso do bem público, torna-se um loteamento fechado como se nota adiante.

A associação de moradores, assim como qualquer outra sem fins lucrativos, deverá obedecer às disposições do artigo 54 do Código Civil de 2002. Ainda mais, na assembleia geral se deve instituir um Estatuto Social que compreende as regras de funcionamento, sendo que no ato de constituição deverá ser informado os objetivos sociais, a sede, o procedimento de aceitação de novos associados, as condições de alteração e extinção, os direitos e deveres dos associados, a composição dos órgãos deliberativos (assembleia geral, órgãos executivos e administrativos), assim como os recursos financeiros que sustentarão a sociedade de moradores (taxa associativa).

Para que o loteamento fechado seja constituído e administrado pela associação de moradores, deve-se registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis. Após seu registro, alguns bens passam a integrar o domínio do poder público como as vias, praças, jardins, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e à preservação ambiental, dentre outros equipamentos urbanos (escola, centro médico, etc...), conforme o *caput* do art. 22 da Lei nº 6.766 de 1979 que anuncia “Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas

destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”.

Em seguida, após a constituição da associação de moradores com o devido Estatuto, deve-se firmar um acordo com a Prefeitura Municipal, já que alguns bens passaram a ser do município, através da concessão de uso de bens públicos que dá autonomia à associação administrar e instalar uma guarita para restringir o acesso de terceiros ou autorizar apenas com identificação pessoal, tornando-se um loteamento fechado.

No sentido oposto daquilo que ocorre na prática, Browne (2016, p. 70, *apud*, Freitas, 2008, p. 96) demonstra em sua tese de mestrado:

[...] A ilegalidade se dá pelo fundamento de áreas que são públicas, de uso comum do povo. Entretanto, perante o Registro de Imóveis, trata-se de loteamentos legais, registrados conforme a Lei Federal de parcelamento do solo 6.766/79. A falta de controle urbano sobre os fechamentos de ruas e praças e a indivisibilidade desta informação nos cadastros imobiliários fazem com que o fato seja ignorado tanto pelas prefeituras como pelo o estado e pelo Ministério Público.

A legalidade cartorial permite a livre comercialização de lotes em loteamentos fechados sem que a ilegalidade do fechamento de ruas e praças interfira de forma negativa nas operações de compra e venda.

No entanto, quando as vias e logradouros públicos, em decorrência do registro do loteamento, são transferidos para o domínio do Município, eles passam a ser classificados como bens públicos de uso comum. Isso significa que seu usufruto não pode ser restringido exclusivamente aos proprietários dos lotes. Contudo, a Lei nº 13.465, de 2017, que trata da regularização fundiária urbana, acrescentou o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766, de 1979.

Com a nova redação da lei supra, a lei orgânica municipal pode trazer em sua redação a autorização do fechamento de loteamentos para fins residenciais e impedir o livre acesso de terceiros sem identificação ou não cadastrados. Apesar de existir semelhança com condomínios em edificações, a oponibilidade contra atos de terceiros não é auferida no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766 de 1979.

Em consonância com as palavras de Soares (1999, p. 82-83), quem é responsável pela associação de moradores é a figura do administrador, veja:

[...] A insuficiência do poder público quanto às questões de segurança, higiene, abastecimento de água, conservação de vias e logradouros públicos de uso comum do povo, levou os proprietários dos lotes individuais a se agruparem como condôminos, sem que houvesse

uma efetiva relação condominial. Esses proprietários, através de associações, denominadas condomínios de adesão, ou irregulares ou de fato, elegiam a figura de um administrador, para que tomasse frente face as suas necessidades, e desse modo contratavam serviços de terceiros para suprir a deficiência provocada pelo ente público.

Portanto, outra diferença nítida é a inexistência do síndico na associação de moradores. Enquanto o síndico é administrador do condomínio, conforme o atual Código Civil, a figura do administrador surge na associação de moradores para obedecer e executar o Estatuto Social definido em assembleia geral cuja a gestão é realizada por órgãos deliberativos, ou seja, uma diretoria executiva sendo representada por no mínimo dois diretores (presidente e tesoureiro).

3.TAXA CONDOMINIAL E TAXA ASSOCIATIVA

3.1 TAXA CONDOMINIAL

A criação do condomínio tem previsão legal no art. 1.331 e seguintes do atual Código Civil. Esses artigos também impõem aos seus titulares o pagamento da taxa condominial, que consiste numa imposição a todos os condôminos de efetuar o pagamento dos gastos do condomínio. Logo, o inciso I do art. 1.334, juntamente com o inciso I e os §§1º e 2º do art. 1.336, além dos artigos 1.337 caput, 1.340 e 1.344, definem os deveres dos condôminos e regulamentam o pagamento da taxa destinada à manutenção do condomínio.

Mediante os dispositivos legais supracitados, o Código Civil é claro no que diz respeito ao pagamento de taxas condominiais pelos condôminos ou possuidores. No inciso I do art. 1.334 do referido Código está previsto o pagamento de taxa para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. Nessa linha, Castardo (2004, p. 3) traz o seguinte conceito sobre taxas ordinárias e extraordinárias:

Taxa ordinária: é o valor cobrado mediante aprovação das verbas em Assembleia Geral Ordinária para fazer face às despesas necessárias à administração, onde se incluem dentre outras: salários e encargos sociais, consumo de água, energia, esgoto, limpeza, conservação, manutenção de equipamentos, seguro, honorários de administradora, isenção do síndico, etc.

Taxa extra: é o valor cobrado, após autorização de Assembleia Geral, mediante aprovação de orçamento prévio, para gastos que de alguma forma aumentem o valor do condomínio, tais como obras ou reformas

que interessem à estrutura integral do imóvel, troca de piso, construção de quadra, piscina, pintura externa, obras para repor as condições de habitabilidade, tais como consertos de vazamentos de grandes proporções, impermeabilizações, reformas de pisos, instalação de equipamentos de telefonia, segurança, incêndio, esporte e lazer e fundo de reserva, excetuados os casos de urgência comprovada.

Com base no conceito trazido pelo autor supracitado, nota-se que as taxas ordinárias e extraordinárias são essenciais para a manutenção do bom funcionamento do condomínio. Ao passo em que aquela se faz necessária para suprir as necessidades diárias e não eventuais, nesta há uma conservação daquilo que já tem e precisa ser reparado, por isso a importância de mencioná-las diante alguns dispositivos legais prevendo o seu pagamento.

O art. 1.336 inclui como dever do condômino a contribuição para o pagamento das despesas do condomínio. Além disso, prevê o pagamento de juros moratórios para os aqueles que não contribuírem com as despesas. Vale ressaltar que por ser um dever do condômino, caso ele descumpra, deverá pagar uma multa que está prevista no ato constitutivo ou na convenção do condomínio.

O artigo 1.337 do vigente Código Civil dispõe que o condômino que reiteradamente descumprir suas obrigações poderá ser compelido ao pagamento de uma multa. Além disso, os artigos 1.340 e 1.344 do mesmo diploma legal estabelecem a responsabilidade do condômino pelo pagamento das despesas advindas do uso exclusivo de áreas comuns do condomínio, com o objetivo de prevenir a deterioração da propriedade em função de práticas indevidas ou desordenadas relacionadas a esse uso específico.

Assinale ainda que as taxas condominiais não estão previstas apenas no Código Civil, mas também na Lei nº 4.591 de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Em seu capítulo III ela trata especificamente sobre as despesas do condomínio, o que implica no pagamento de taxas para custear as despesas.

Dispõe o art. 12 da Lei nº 4591/1964:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.



§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

O artigo citado coaduna com o que está previsto no Código Civil. Ele impõe aos condôminos o pagamento das despesas do condomínio, sendo as taxas definidas com base na fração ideal de terreno de cada condômino, já no § 3º do mesmo artigo é previsto juro moratório na hipótese de atraso no pagamento da contribuição e multa sobre o valor do débito.

É de verificar que a Lei nº 4.591/64 estabelece no § 5º do art. 12 que a renúncia do condômino aos seus direitos não significa que ele pode se escusar dos encargos que lhe são impostos como condômino, o que demonstra a obrigatoriedade do pagamento das taxas independente da renúncia aos direitos e benefícios inerentes do condômino.

O Código Civil estabelece que em regra cada condômino seja responsável pelas despesas do condomínio e conforme prevê o art. 1.344 do atual Código Civil, elas deverão ser na proporção da fração pertencente a cada condômino. Assim, ele não pode negar-se a contribuir no pagamento das despesas, pois estará se beneficiando em detrimento dos outros, o que caracteriza enriquecimento ilícito. Se um dos condôminos deixa de pagar sua taxa, conseqüentemente, irá gerar para os outros o encargo da inadimplência dele visto que o condomínio tem despesas mensais que só podem ser quitadas quando todos contribuem.

Cumprir dizer que o pagamento da taxa condominial se trata de uma obrigação *propter rem* e tem o seguinte conceito sobre essa obrigação, conforme Tartuce (2014, p. 88), presencie:

[...] Portanto, a obrigação *propter rem* é aquela que deve ser realizada por uma pessoa, por consequência de seu domínio ou sua posse sobre alguma coisa móvel ou imóvel. Entre vários exemplos

pode-se citar a obrigação que o proprietário do imóvel tem de pagar as despesas do condomínio, previsto no artigo 1.345 do código civil brasileiro de 2002, uma vez que o adquirente do imóvel em condomínio edilício responde por tais débitos, que acompanham a coisa.

Conforme o conceito supracitado, as despesas inerentes ao condomínio pertencem a quem está residindo nele, pois se trata de uma obrigação *propter rem*, assim o proprietário, o comprador, o cessionário, usufrutuário, locatário, inquilino, compromissário ou quem esteja sendo o possuidor do condomínio se torna responsável pelo pagamento das despesas inerentes a ele.

Um dos casos mais comuns é o das locações para moradia, onde o inquilino fará pelas taxas ordinárias, ou seja, pelo pagamento das despesas necessárias ao funcionamento, como por exemplo: os salários de porteiros e zeladores, energia, água, esgoto, manutenção de equipamentos, etc. As taxas extraordinárias ficarão sob a responsabilidade do proprietário, ou seja, do locatário. Essas despesas decorrem das obras ou reformas feitas no imóvel, como por exemplo: construção de espaços destinados ao lazer, piscina, poços artesianos, pintura das paredes, troca de piso, instalação de equipamentos de segurança e combate a incêndios, decoração, etc.

Naquilo que já foi dito, assinalo a importância do pagamento de taxas para a manutenção do condomínio, pois se um dos condôminos descumpre com seu dever acaba lesando todos os demais que também dependem dos serviços para o bom funcionamento em harmonia. É rígida a legislação civilista com relação aos inadimplentes que não cumpre aquilo que foi pactuado na convenção, podendo até ser impedidos de participar de assembleias e votar, além de ser punido com multas e até sofrer ação judicial.

3.2 TAXA ASSOCIATIVA

Praticamente com a mesma finalidade da taxa condominial, existe a taxa associativa que com o crescimento do número de loteamentos passou a ser de suma importância. Ela também é usada para custear as despesas de manutenção (segurança, limpeza, lazer, etc...) cujo seu estatuto revela a sua necessidade até mesmo aos proprietários não associados que usufruem dos serviços, porém é usada no caso dos aglomerados de residências, conhecidos



por “loteamentos”, que ficam em um local pertencente ao domínio público e que em tese seria para o uso comum de todos. Os loteamentos passaram a usar da figura de uma associação de moradores para poder regular o seu funcionamento, tendo por base principalmente a Lei nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Geralmente essas associações são constituídas por meio do loteador, que assume com a prefeitura a responsabilidade de após a venda dos lotes reunir todos os compradores para constituir uma associação. Esse compromisso é muito vantajoso para o ente público que eximir-se-á da responsabilidade de construir rede de esgoto, abertura das ruas, instalação de sinalização de trânsito, asfaltamento, etc. Essa responsabilidade ficará a cargo dos adquirentes dos imóveis, que terão que construir suas residências e contribuir para as despesas de construção e manutenção das áreas comuns. Além disso, é necessária a implementação dos serviços de segurança e limpeza, característicos de um condomínio fechado, ficando tudo a cargo dos moradores do local que irão ratear essas despesas.

As associações de moradores costumam ter requisitos e organização mais complexa do que as dos condomínios tradicionais, pois sua estrutura deve ter vinculação com a prevista em lei. Enquanto no condomínio as decisões ficam sob a responsabilidade do síndico, nas associações é distribuído entre um número maior de pessoas, tendo a figura do presidente, vice-presidente, secretário, tesoureiro, que são controlados pelas deliberações feitas em assembleia geral. Para que uma associação possa funcionar de maneira plena é necessário que haja o pagamento de uma contribuição mensal que custeará as despesas, ou seja, é necessário o pagamento da taxa associativa. Enquanto a taxa condominial tem amparo legal no Código Civil e na Lei 4.591 de 1964, a taxa associativa decorre da condição de associado e do princípio da liberdade de associação, ou eventualmente, de cláusula contratual constante quando da aquisição do lote.

Os associados ficam vinculados ao pagamento da taxa associativa a partir do momento em que aderem aos termos presentes no estatuto da associação, nele está previsto que todos os associados devem ser colaboradores de modo que os objetivos da associação sejam alcançados de maneira plena. Nesse sentido, Carvalho (2015, p. 13) traz a seguinte definição



sobre a fundamentação da taxa associativa:

[...] A contribuição associativa, por sua vez, tem fundamento na liberdade de associação, exercida através de manifestação de vontade de adesão, com o objetivo de financiar ações que busquem a consecução de fins lícitos estabelecidos em estatuto. A associação de moradores é um dos tipos de associação civil possíveis e pode, lícitamente, buscar o aprimoramento das condições de vida, o aprimoramento cultural e a promoção da boa convivência em determinada comunidade, sendo até mesmo admissível que execute ações em complemento àquelas devidas pelo poder público na manutenção de áreas públicas.

Mediante a definição acima, fica evidente que a taxa associativa pode ser cobrada quando o proprietário do imóvel, que faz parte do loteamento, decide se tornar um associado e se submeter às regras previstas no estatuto da associação. Desse modo, está o proprietário anuindo, concordando com a administração do loteamento fechado aos serviços de manutenção, exercendo, então, seu direito de se associar.

A taxa de associação tem muitas semelhanças com a taxa condominial, pois as despesas necessárias na manutenção de um condomínio costumam ser as mesmas de um loteamento administrado por uma associação de moradores. Apesar de não ter um dispositivo legal tratando especificamente sobre o tema, no ano de 2017 entrou em vigor a Lei nº 13.465, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766 de 1979.

A redação do dispositivo legal supracitado não é clara e objetiva sobre as taxas associativas, porém o legislador mostra a necessidade e obrigatoriedade do pagamento delas pelos associados. O caput descreve as atividades e os objetivos que devem ser desenvolvidos pelas associações de proprietários, sendo da responsabilidade delas a administração, manutenção, disciplina de utilização objetivando a valorização dos imóveis presentes no loteamento e conseqüentemente o bom funcionamento do local.

Já no parágrafo único, é perceptível uma imposição posta aos associados, que é a obediência aos atos constitutivos, ou seja, obediência ao estatuto da associação, o que implica também suportar financeiramente a consecução dos seus objetivos. Na interpretação do parágrafo único, fica evidente que o legislador estabelece, ou melhor, sujeita os proprietários dos imóveis do loteamento às normas do Estatuto Social da associação, mesmo que esses proprietários ainda não tenham se tornado associados. Assim, os

que ainda não se associaram também são obrigados ao pagamento da taxa associativa para que os objetivos presentes no estatuto possam ser plenamente alcançados.

Ocorre que pelo fato de a maioria dos loteamentos estar acontecendo o problema de alguns moradores se recusarem a fazer parte da associação para não pagar a taxa associativa, algumas associações estão tendo dificuldades para manter o funcionamento dos loteamentos fechados. Diante disso, aparece o seguinte questionamento: como assegurar que as associações de moradores arrecadem as contribuições para o pagamento referente aos custos sendo que a liberdade associativa é um direito constitucional? Essa incerteza tem atormentado as associações que pois o seu funcionamento depende da adimplência das taxas.

Segundo Carvalho (2015, p. 13) algumas associações têm tomado a seguinte decisão:

[...] Para estímulo à permanência é comum que a adesão a determinadas associações seja feita tendo como base períodos mais longos – como termos anuais – para dar maior previsibilidade das receitas e direcionamento dos gastos para manutenção de infraestrutura e investimento. Como já ilustramos anteriormente, na hipótese de saída antes deste termo é comumente prevista a cobrança de multa com percentual sobre o valor que a associação ainda esperaria receber. Este é um formato que busca conciliar a necessidade financeira e as expectativas de receita da associação e o exercício do direito de desligamento do associado.

Destarte, as associações tentam amenizar os prejuízos impondo certas condições no momento em que os proprietários de imóveis resolvem se associarem, ao mesmo tempo mostra rigidez caso esses novos associados tentem se desassociarem após um período curto de tempo, pois isso traria prejuízos para a associação, que nesses casos pode até mesmo cobrar uma multa.

Gonçalves (2012, p. 224) traz a seguinte lição sobre o direito de associação:

[...] É permitido ao associado retirar-se a qualquer tempo, sem necessidade de justificar o pedido, pois “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (CF, art. 5º, XX). Pode o estatuto impor certas condições para a retirada, como o cumprimento de obrigações sociais eventualmente assumidas, mas não poderá obrigar o associado a permanecer filiado à entidade.

Conforme a lição, observa-se associar-se ou permanecer associado se trata de um direito fundamental, assim as associações não podem criar sanções que impeçam a retirada do associado, não podem obrigá-lo a permanecer filiado. Ao agirem dessa maneira essas associações acabam por agir de maneira inconstitucional, infringindo um direito fundamental dos moradores que não querem permanecer associados. Diante disso, faz-se necessária uma melhor organização delas considerando que em alguns loteamentos haverá moradores que não irão se associar e que apesar disso não podem ser impedidos de ter acesso aos serviços realizados pelo poder público, como por exemplo: coleta de lixo, serviços postais, etc.

Não se pode olvidar que toda associação só alcança sua real finalidade quando há transparência e cooperação de todos, assim os futuros proprietários que quiserem se tornar associados poderão ter a confiança de colocar não apenas sua contribuição financeira, mas também seus esforços em prol da associação e do pleno funcionamento dela.

No tocante às semelhanças e diferenças entre as taxas, distingo que a taxa condominial tem fundamento legal para seu pagamento, aplicação de multas no caso de atraso e até mesmo procedimento específico para eventual cobrança. De maneira contrária, a taxa associativa não tem uma fundamentação legal clara e objetiva prevendo o seu pagamento, tampouco aplicação de multas e procedimento específico para sua cobrança. A taxa associativa precisa urgentemente ser tratada de maneira mais específica pelo legislador pátrio para que os imbróglios jurídicos que a cercam possam ser finalmente sanados, visto que os tribunais ainda não pacificaram uma decisão sobre o tema até o momento.

4. OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO DE TAXA ASSOCIATIVA E CONDOMINIAL.

4.1 DO PAGAMENTO NOS CONDOMÍNIOS REGIDOS PELA LEI

No capítulo 3, viu-se a importância das taxas condominiais e associativas para a manutenção dos condomínios e loteamentos fechados. Ficou evidente que o pagamento delas é imprescindível para o bom



funcionamento desses aglomerados urbanos destinados a moradia. A discussão da presente pesquisa se encontra justamente na obrigatoriedade do pagamento dessas taxas, principalmente as associativas, pois o debate jurídico sobre o tema já tem se estendido por vários anos e até agora não foi definido.

No que diz respeito às taxas condominiais, verifico que elas têm fundamento legal para serem cobradas e obrigatoriamente pagas pelos condôminos. Essa obrigatoriedade de pagamento decorre da instituição e convenção do condomínio quando o proprietário adere ao que está previsto nos arts. 1.332 e 1.333 do Código Civil de 2002 já expostos no capítulo 2. Mesmo que o condômino não concorde com as previsões dispostas na convenção de condomínio, ainda assim ele pode ser cobrado judicialmente pelo pagamento das taxas.

Além disso, a obrigatoriedade do pagamento está prevista no art. 9º, §3º, alínea d, da Lei nº 4.591/64. A alínea supracitada é bem clara quanto ao pagamento das contribuições pelos condôminos. Devido ao fato de os condomínios fechados serem regidos por essa lei, resta evidente a exigibilidade do pagamento das taxas condominiais pelos condôminos. Ademais, conforme descrito no capítulo anterior, o atual Código Civil também traz em seus arts. 1.333, 1.334, inciso I e 1.336 inciso I, previsão legal exigindo o pagamento de taxas.

A doutrina é pacífica quanto ao pagamento das taxas condominiais. Gonçalves (2012, p. 282) disciplina sobre o tema:

[...] A primeira obrigação do condômino é *contribuir para as despesas de conservação* do prédio, sejam elas destinadas aos reparos necessários, à realização de obras que interessam à estrutura integral da edificação ou ao serviço comum. Trata-se de obrigação *propter rem*, uma vez que deve ser suportada por quem tiver a coisa em seu domínio. Tem-se decidido, com efeito: Despesas condominiais. Ação que pode ser proposta contra o adquirente do imóvel. Encargos que constituem uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade do bem.

Entende ser um dever do condômino contribuir para as despesas de conservação do condomínio, reconhecendo que essas despesas se tratam de obrigação *propter rem*, ou seja, são despesas inerentes a coisa e que devem ser suportadas por quem estiver na posse dela. Além disso, entende que essas despesas podem ser cobradas judicialmente por meio de ação que será ajuizada contra o adquirente do imóvel.

Tartuce (2014, p. 249) também tem lição nesse sentido:

[...] O condômino deve contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. A possibilidade de previsão em contrário é novidade introduzida pela Lei 10.931/2004. Assim, em regra, o proprietário da cobertura que equivale a dois apartamentos deve pagar o dobro da verba condominial única. Porém, a convenção pode estipular que o pagamento daquele equivale a 1,5 da unidade dos demais.

Na lição supra, avisto uma novidade trazida pela Lei 10.931/2004. Nos casos de quem mora em cobertura que corresponde ao tamanho de dois apartamentos, em vez de pagar o dobro da taxa condominial pagará apenas o equivalente a 1,5 da unidade dos demais. Mediante a lição trazida pelos doutrinadores, observo que a doutrina é pacificada quanto ao pagamento das taxas condominiais, pois a exigibilidade do pagamento está prevista em diversos dispositivos da legislação civilista. Assim, tanto a doutrina como a jurisprudência têm se manifestado no sentido de exigir o pagamento da taxa condominial.

A exigibilidade da cobrança da taxa condominial se encontra nos fundamentos legais acima citados, já a contribuição associativa, ou seja, o pagamento da taxa associativa se fundamenta na liberdade de associação dos indivíduos, bastando que exista um vínculo associativo legalmente constituído. Além disso, a obrigatoriedade do pagamento da taxa ocorre por se tratar de uma obrigação *propter rem*, assim como no caso da taxa condominial ela é inerente da própria coisa, não podendo o proprietário do imóvel se negar a efetuar o pagamento da taxa associativa alegando que não é associado.

4.2 DO PAGAMENTO NOS CONDOMÍNIOS DE “FATO”

Enquanto a cobrança de taxa condominial é pacífica, a controvérsia gira em torno da obrigatoriedade do pagamento de taxa associativa que tem sido enorme por que alguns defendem a inexigibilidade do pagamento alegando o princípio da liberdade de associação enquanto outros defendem a exigibilidade para evitar enriquecimento sem justa causa por parte daqueles que se escusa de realizar o pagamento. Tem sido comum os tribunais julgarem procedentes as ações de cobranças que as associações movem contra os proprietários que não efetuam o pagamento das taxas associativas. As decisões têm sido



fundamentadas no que está previsto no art. 884 do Código Civil, que dispõe: “Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Os tribunais têm adotado a tese da vedação ao enriquecimento sem causa por parte dos devedores inadimplentes, concluindo que um proprietário que não se associou e foi beneficiado pelos serviços prestados por intermédio da associação, estaria enriquecendo de maneira ilícita, sem justa causa, pois não estava participando do pagamento das despesas, mas estava se beneficiando da situação. Isso causou um conflito jurídico entre o princípio da liberdade de associação e o princípio da vedação do enriquecimento sem causa, o que causou uma grande controvérsia jurisprudencial, conseqüentemente surgiu uma insegurança jurídica para os moradores de loteamentos fechados e para as associações que administram esses loteamentos.

Devido ao desencontro jurisprudencial, as associações que perdiam em segunda instância passaram a interpor Recurso Especial no STJ e Recurso Extraordinário no STF. Assim, o STJ resolveu se manifestar sobre o tema por meio do julgamento do Recurso Especial REsp 1.439.163/SP, acolhendo a tese da inexigibilidade do pagamento por parte dos proprietários não associados, adotando o seguinte entendimento:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: **"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"**. 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.(STJ - REsp: 1439163 SP 2014/0037970-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 22/05/2015)

A decisão do STJ não foi unânime, pois houve controvérsias entre os ministros da corte. O relator do REsp 1.439.163/SP decidiu pelo pagamento das taxas por não associados se eles tivessem adquirido o imóvel após a associação já ter sido constituída. Entretanto, a maioria acolheu a tese do Ministro Marco Buzzi que abriu divergência entendendo que seria necessária para a obrigatoriedade do pagamento das taxas apenas o fato do proprietário



associar-se, sem a necessidade de verificar o lapso temporal.

Assim, no relatório sobre o REsp 1.280.871/SP, o relator, Excelentíssimo Senhor Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva proferiu a seguinte decisão:

[...] Diante do apresentado, fixa-se a seguinte tese para efeitos do artigo 543-C do Código de Processo Civil: "As 'taxas', contribuições de manutenção ou de conservação criadas por associação de moradores ou administradora de loteamento **só podem ser impostas a proprietário de imóvel adquirido após a constituição da associação ou que a ela tenha se associado ou aderido ao ato que instituiu o encargo**".

Analisando o relatório do Excelentíssimo Ministro, presencio que o ponto principal do julgamento do REsp 1.280.871/SP é o fato de o proprietário do imóvel estar fazendo parte ou não da associação de moradores. A existência da associação após a aquisição da propriedade através de contrato de compra e venda do lote não vincula o adquirente ao pagamento de taxa pois não anuiu com esse dever, mesmo que o seu imóvel esteja sendo beneficiado pelas benfeitorias e serviços comuns administrados pela associação.

Presencio que o lapso temporal é essencial para determinar a obrigatoriedade ou não do pagamento da taxa. Se a associação foi criada depois da aquisição dos lotes pelos proprietários, somente poderá obrigar ao pagamento daqueles que decidirem se associar. Em contrapartida, se o lote foi adquirido após a criação da associação, o proprietário será conhecedor da existência da associação e nesse caso não poderá se eximir da obrigação do pagamento da taxa associativa. Assim, o princípio da livre associação não poderá ser usado por aqueles que decidiram associar-se, pois decidiram fazer parte e conseqüentemente passam a ter o dever de arcar com a taxa associativa.

Ocorre que a decisão tomada pelo STJ não foi suficiente para resolver o dissenso jurisprudencial, ficando na responsabilidade do STF resolver a controvérsia jurídica.

Em 2013 o STF teve a seguinte decisão no Agravo Regimental 692.413:

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS. PRELIMINAR FORMAL DE REPERCUSSÃO GERAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ARTIGO 543-A, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL C.C. ART. 327, § 1º, DO RISTF. [...] 5. In casu, o acórdão originariamente recorrido assentou: "CONDOMÍNIO DE FATO – Loteamento fechado, ou dotado de serviços diferenciados aos moradores – **Associação de moradores, clube de campo, sociedade**

ou outra modalidade criada para custear a estrutura e serviços do empreendimento, que beneficiam, e valorizam todos os imóveis – Dever em tese de todos os proprietários beneficiados ratearem as despesas, associados ou não – Obrigação que tem por fonte o princípio que veda o enriquecimento sem causa – Réus, no caso concreto, que são associados fundadores e participaram de assembleias recentes, o que reforça o dever de pagar as despesas de manutenção com fundamento no vínculo convencional – Sentença de improcedência – Recurso da associação provido”. 6. Agravo regimental DESPROVIDO. (ARE 692413 AgR, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Primeira Turma, julgado em 12/11/2013, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-232 DIVULG 25-11-2013 PUBLIC 26-11-2013)

Ao analisar a decisão do STF, é evidenciado que os entendimentos de ambas as cortes são incontroversos em relação ao pagamento de taxas pelos associados, mas acabam se divergindo quanto aos não associados. O STF decide que, independentemente de estar associado ou não, é dever dos proprietários pagar taxa associativa por gozar dos serviços prestados pela associação e seus imóveis se valorizem em virtude dela, obedecendo a vedação do enriquecimento sem causa e entendendo que essa medida não afronta a liberdade associativa que tem o direito de estar ou não associado.

Destarte, noto que as decisões proferidas pelas cortes superiores confirmam e tornam válida a cobrança de taxa associativa dos proprietários que adquiriram imóvel em loteamento que já tinham associação constituída e em pleno exercício, não podendo eles usar do princípio constitucional da liberdade de associação. Indo além, o STF, afim de evitar o enriquecimento ilícito dos proprietários que decidiram não se associar, de acordo com o Agravo Regimental, sustenta que a liberdade associativa não pode servir como instrumento para privilegiar os inadimplentes que fazem parte do loteamento fechado.

Em análise, a controvérsia relativa à obrigatoriedade de pagamento de taxas de manutenção e conservação por proprietários de lotes não associados às entidades gestoras do loteamento foi definitivamente solucionada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n.º 695.911/SP, com repercussão geral reconhecida (Tema 492).

O Supremo, ao examinar a matéria sob a perspectiva dos princípios constitucionais da legalidade, da autonomia da vontade e da liberdade de associação (art. 5º, XX, CF/88), firmou entendimento no sentido de que, até o advento da Lei n.º 13.465/2017 ou de lei municipal anterior que disciplinasse a matéria, é inconstitucional a imposição compulsória de contribuições a proprietários não associados.



Com o julgamento de mérito, concluído em 15 de dezembro de 2020 consolidou-se a compreensão de que, antes da inovação legislativa, a vinculação obrigatória decorria exclusivamente da vontade das partes, sendo inviável exigir contribuições de quem não tivesse aderido expressamente à associação.

Assim, superou-se a antiga insegurança jurídica que envolvia a matéria enquanto o recurso aguardava apreciação, tornando-se agora pacífico que a compulsoriedade somente é legítima a partir da nova disciplina normativa e mediante observância de requisitos formais, especialmente a publicidade registral do ato constitutivo.

Nesse cenário, as decisões dos tribunais estaduais que reconheciam a obrigação de pagamento com fundamento exclusivo em cláusulas contratuais passaram a ser reinterpretadas à luz do novo entendimento do STF. É certo que a anuência contratual permanece válida para gerar obrigações entre as partes que manifestaram vontade nesse sentido; contudo, tais disposições não podem ser estendidas automaticamente a terceiros ou futuros adquirentes sem que se observe o regime previsto pela Lei n.º 13.465/17, particularmente o art. 36-A e seu parágrafo único, que condicionam a oponibilidade da obrigação ao registro do ato constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis.

Do ponto de vista jurisprudencial, o acórdão do STF é hoje referência obrigatória para casos análogos. O Tribunal reconheceu a possibilidade de lei municipal disciplinar o regime jurídico dos loteamentos de acesso controlado, inclusive estabelecendo normas sobre sua gestão interna, desde que respeitados os princípios constitucionais. Com isso, estabeleceu-se um marco seguro para a harmonização entre a liberdade de associação e as necessidades urbanísticas contemporâneas

Com efeito, extraída do acórdão que fixou a tese de repercussão geral, nos termos do art. 46 da Lei 9.099/95 e do art. 954 do CPC:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados

e enquanto perdurasse tal vínculo. 3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: “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 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”. (RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15-12-2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021)

Assim, verifica-se que o entendimento atual do Supremo Tribunal Federal delimita com precisão o momento e as condições jurídicas para a cobrança, superando divergências doutrinárias e jurisprudenciais preexistentes e conferindo maior segurança jurídica às relações estabelecidas em loteamentos urbanos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cobrança de taxa associativa será cobrada ou exigida quando houver um condomínio de fato, tendo a associação de moradores direito de exigir dos proprietários de casas que fazem parte do loteamento fechado um valor equivalente aos serviços de manutenção, limpeza, coleta de lixo, segurança, etc.

É indispensável que, para exigir a cobrança, o loteamento esteja registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e, sucessivamente, criada a associação de moradores com a previsão de cobrança em seu Estatuto que o administrará. Com isso, a concessão de uso será permitida e autorizada pelo poder municipal já que, após o registro, os espaços do loteamento como as vias e espaços de lazer, passam a ser um bem público, exceto as propriedades



dos associados ou não associados que fazem parte do loteamento.

Todavia, sendo uma exceção do registro da associação para a exigibilidade, o contrato de compra e venda do lote pode prevê o pagamento de taxa mesmo quando não haja ainda uma associação de moradores criada formalmente, justamente para evitar possíveis manobras futuras de não cumprir com o seu Estatuto por alegar o princípio constitucional da liberdade associativa.

Na medida que surge as taxas, aparece também a inadimplência por parte de alguns proprietários de casas no loteamento que faziam ou nunca fizeram parte do quadro associativo com intuito de ficar isento ao pagamento enquanto se beneficia dos serviços da associação. Não há que se discutir a obrigação daqueles que estão associados, porém paira dúvida quanto aos não associados, seja porque nunca se associaram ou deixaram de associar-se.

Ocorre que as associações estão ingressando com ações para exigir o pagamento daqueles inadimplentes que estão se beneficiando ilicitamente, na medida que os demais cumprem com o Estatuto e, conseqüentemente, conservam a localidade do loteamento fechado, melhorando, assim, as condições de vida de todos que ali moram, inclusive daqueles inadimplentes.

A insegurança jurídica anteriormente existente, decorrente da ausência de regulamentação específica para os loteamentos de acesso controlado, foi substancialmente superada com o julgamento do RE 695.911/SP pelo Supremo Tribunal Federal. A Corte definiu, de forma expressa, a impossibilidade de cobrança compulsória de taxas de manutenção e conservação de proprietários não associados até o advento da Lei nº 13.465/2017 ou de norma municipal anterior que disciplinasse a matéria. Com isso, eliminou-se a dúvida que antes recaía sobre a legitimidade da cobrança dirigida àqueles que, embora se beneficiassem dos serviços comunitários, não haviam aderido voluntariamente à associação.

A posição anteriormente adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, que se inclinava à proteção dos proprietários não associados sob o argumento de resguardar a liberdade associativa, foi superada pelo entendimento vinculante fixado pelo STF. A tese estabelecida harmoniza a liberdade constitucional de associação com a necessidade de garantir o adequado funcionamento dos

loteamentos, evitando que alguns proprietários usufruam dos serviços prestados sem contribuir para sua manutenção.

Com a tese firmada pelo Supremo, tornou-se claro que a cobrança somente pode ser exigida de não associados após o marco normativo de 2017, e desde que o ato constitutivo esteja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. A solução impede o enriquecimento sem causa e assegura sustentabilidade financeira às associações responsáveis pela gestão dos espaços comuns. Nesse sentido, destaca-se o trecho da decisão, transcrito a seguir como citação direta longa:

Com isso, o Supremo Tribunal Federal permanece como diretriz central, orientando que a cobrança das taxas somente pode ocorrer quando houver base legal expressa, publicidade registral do ato constitutivo e respeito à autonomia da vontade dos proprietários.

Assim, o cenário atual afasta definitivamente a ideia de que o STF ainda precisaria decidir a questão, uma vez que a Corte já consolidou entendimento que privilegia tanto a segurança jurídica quanto a proporcionalidade entre direitos e deveres. A partir dessa orientação, os loteamentos de acesso controlado passam a contar com regras claras e objetivas para a cobrança das taxas, garantindo o equilíbrio entre a liberdade associativa e a necessidade de financiamento das atividades essenciais à comunidade.

REFERÊNCIAS

ARENAS, Rosangela Montesano. **Condomínio Comum e Condomínio Edifício: Diferenças quanto ao rateio pela fração ideal e pela forma igualitária.**

Disponível em:

<<http://repositorio.uscs.edu.br/bitstream/123456789/655/2/rosangela%20montesano%20arenas.pdf>> Acesso em: 27 de ago. 2025.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 27 de ago. 2025.

BRASIL, **Código Civil Brasileiro.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 10 de set. 2025.

BRASIL, **Lei sobre o Parcelamento do Solo Urbano.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 12 de set. 2025.



BRASIL, **Lei das Edificações e as Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 12 de set. 2025.

BROWNE, Ana Paula Goyos. **A disciplina jurídica do condomínio de lotes sob a perspectiva do Direito Urbanístico**. Tese (Mestrado). 2016. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). São Paulo. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19697/2/Ana%20Paula%20Goyos%20Browne.pdf>> Acesso em: 18 de set. 2025.

CARVALHO, Alan. **Contribuição Condominial e Contribuição Associativa: fundamento e exigibilidade**. Disponível em: <<https://alandecarvalho75.jusbrasil.com.br/artigos/232874154/contribuicao-condominial-e-contribuicao-associativa-fundamento-e-exigibilidade>>. Acesso em: 8 de out. 2025.

CASTARDO, Hamilton Fernando. **A Taxa Condominial**. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 398, 9 ago. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 12 de out. 2025.

FILHO, Henri Matarasso; PEREIRA, Alessandra; NETO, Theotônio Negrão. **Associação de moradores (condomínios de fato): possibilidade ou não de imposição da cobrança da “taxa associativa”?** A palavra, agora, está com o STF. 2016. Migalhas. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI242172,11049-Associacao+de+moradores+condominios+de+fato+possibilidade+ou+nao+de>> Acesso em: 21 de out. 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v.5.

JUSBRASIL. **Cobrança de Taxa de Manutenção**. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/190537316/recurso-especial-resp-1439163-sp-2014-0037970-0/relatorio-e-voto-190537332?ref=juris-tabs>> Acesso em: 16 de out. 2025.

JUSBRASIL. **Contribuição Mensal em Loteamento. Previsão Contratual**. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/308545925/apelacao-apl-416602020138260001-sp-0041660-2020138260001>> Acesso em: 6 de out. 2025.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**. Direitos reais e direitos intelectuais, 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e prática**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de Fato: incidência do princípio da**



autonomia privada nas relações jurídicas reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Associação de Moradores – Rateio de Despesas**. Disponível em:

<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/visualizarEmenta.asp?s1=000221584&base=baseAcordaos>> Acesso em: 16 de out. 2025.

SUPERIOR TRIBUNAL FEDERAL. RE 695911 ED Órgão julgador: Tribunal Pleno Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI Julgamento: 29/11/2021 Publicação: 10/02/2022. Disponível em:

https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&sinonimo=true&plural=true&page=1&pageSize=10&sort=_score&sortBy=desc&isAdvanced=true&origem=AP&classeNumerolIncidente=RE%20695911. Acesso em: 21 nov. 2025

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 6ª ed. São Paulo: Editora Método. 2014. v. 4.