

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

MATHEUS MARIN

**A COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA EM LOTEAMENTOS FECHADOS: O
advento da Lei nº 13.465/17 e suas implicações**

**Florianópolis
2018**

MATHEUS MARIN

**A COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA EM LOTEAMENTOS FECHADOS: O
advento da Lei nº 13.465/17 e suas implicações**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Marcus Vinícius Motter Borges

Coorientador: Victor Machado Schmitt

Florianópolis

2018

Dedico este trabalho à minha mãe, Gleci, pelos sábios ensinamentos e pela criação disciplinada – és o pilar da minha formação e a razão da minha infindável saudade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente ao meu pai, Luiz, por ser fonte de perseverança e de valiosas lições. Homem traquejado na trajetória da vida, sempre insistindo no caminho da retidão, mesmo nos tempos que as trevas pareciam não ter fim; também por nunca medir esforços em prover tudo o que foi possível em prol dos seus filhos, até mesmo suprir a ausência materna.

Agradeço, também, aos meus irmãos Charles e Andrea, pelo auxílio incessante na minha formação e também pelo exemplo de profissionais que são, dedicados e batalhadores; sem dúvidas as conquistas de vocês não foram - e nunca serão - à toa.

Agradeço ao meu orientador, Prof. Marcus Vinícius Motter Borges, bem como ao meu coorientador, Victor Machado Schmitt, pelo valioso auxílio, não só na elaboração deste trabalho, mas em boa parte da minha trajetória acadêmica.

Também não posso deixar de agradecer aos colegas da Menezes Niebuhr Advogados Associados, especialmente ao pessoal do Núcleo FAMOB, por abrirem minha mente para novos horizontes, até então desconhecidos por mim. A convivência com vocês foi peça chave na minha formação acadêmica e também pessoal. Não tenho dúvidas que o rigor profissional de vocês será fundamental para a minha carreira no universo jurídico.

Agradeço, por fim, aos meus amigos – tanto aos da velha guarda que trago desde os tempos de Lages, até àqueles que fiz durante a graduação – pelos bons momentos que passamos juntos. Espero conservá-los para toda vida, pois acredito que os momentos de descontração e boa música são fatores essenciais à longevidade.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar as implicações que a Lei nº 13.465/17 trouxe aos loteamentos fechados no ordenamento jurídico brasileiro, sob o aspecto da cobrança de taxa associativa dos seus moradores, notadamente daqueles que não integram o quadro associativo da entidade que administra o empreendimento. Para o seu desenvolvimento será utilizado o procedimento monográfico e o método de abordagem dedutivo. Num primeiro momento, tratar-se-á do solo urbanos, onde serão analisados os institutos do loteamento fechado e do condomínio de lotes, estudando as suas diferenças fáticas e, principalmente, jurídicas. No segundo capítulo, será realizada a verificação do surgimento dessa problemática, a partir do fato social relevante, promovendo, em sequência, uma abordagem do histórico doutrinário e jurisprudencial acerca da cobrança dessas taxas, através da análise dos argumentos favoráveis e contrários à manutenção da cobrança e dos pontos fulcrais que a justificam ou a repelem. Por fim, no terceiro capítulo, serão enfocadas as implicações que o advento da Lei nº 13.465/17 trouxe aos loteamentos fechados, principalmente no tocante à cobrança da taxa de manutenção dos moradores que não integram o quadro associativo da entidade respectiva, demonstrando que, a despeito da novel previsão legal legitimando a cobrança, a sua aplicabilidade pode restar comprometida, ante a dificultosa interpretação que a redação adotada pelo legislador exige.

Palavras-chave: Parcelamento do solo urbano. Loteamento fechado. Condomínio de lotes. Associação de moradores. Taxa de manutenção.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the implications that Law nº 13.465/17 brought to the subdivisions of the Brazilian legal system, in the sense of collecting the associative fee of their residents, especially those that do not belong to the association that manages the development. For the development will be used the monographic procedure and the method of deductive approach. In a first moment, the institutes of the closed allotment and the condominium of lots will be analyzed, analyzing their factual and mainly legal differences. In the second chapter, it will be verified the emergence of this problematic, based on the relevant social fact, promoting, in sequence, an approach of the doctrinal and jurisprudential history on the collection of these rates, through the analysis of the arguments favorable and against the maintenance of the collection and the key points that justify or repel it. Lastly, in the third chapter, the implications that the advent of Law nº 13.465/17 brought to the closed lots will be addressed, especially with regard to the collection of the maintenance fee of the residents that do not form part of the respective entity, demonstrating that despite the novel legal prediction, its applicability may remain compromised, given the difficult interpretation that the wording adopted by the legislator demands.

Key words: Urban land parceling. Allotment closed. Condo lots. Association of residents. Maintenance fee.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
1 O SOLO URBANO	11
1.1 Parcelamento do Solo Urbano.....	11
1.2 Breve histórico normativo do parcelamento do solo no Brasil.....	14
1.3 A regulação do parcelamento do solo na atualidade.....	16
1.4 Loteamento.....	18
1.4.1 Conceitos básicos do loteamento	18
1.4.2 A figura do loteamento fechado.....	21
1.5 Condomínio Edifício.....	24
1.5.1 Breve digressão histórico-normativa acerca do condomínio	24
1.5.2 Conceito de condomínio edilício	27
1.5.3 Natureza jurídica do condomínio edilício.....	30
1.5.4 A taxa condominial e sua obrigatoriedade	32
1.5.5 A figura do condomínio de lotes.....	36
1.5.5.1 Solução adotada antes do advento da Lei nº 13.465/17	36
1.5.6 Considerações finais entre o loteamento fechado e o condomínio de lotes	38
2 A COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA PELAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES	40
2.1 A origem da cobrança a partir do fato social relevante	40
2.2 A natureza jurídica das associações civis	43
2.3 Análise da jurisprudência pátria: do dissenso jurisprudencial à pacificação promovida pelo STJ.....	45
2.4 Breve análise acerca das teses contrárias e favoráveis à cobrança.....	51
2.5 Soluções alternativas adotadas para justificar a cobrança em face dos não associados.....	53
3 O ADVENTO DA LEI Nº 13.465/17 E SUAS IMPLICAÇÕES	58
3.1 A gênese da Lei nº 13.465/17: conversão da Medida Provisória nº 759/16....	59
3.2 Análise semântica e topológica do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79	62
3.3 Análise das decisões jurisprudenciais supervenientes à Lei nº	

13.465/17	67
3.4 Proposta de <i>lege ferenda</i> : uma nova redação do artigo 36-A da Lei nº	
6.766/79	73
CONCLUSÃO.....	78
BIBLIOGRAFIA.....	80

INTRODUÇÃO

A recente promulgação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe consigo importantes inovações para o Direito Urbanístico e Agrário brasileiro, notadamente através da criação de novos institutos jurídicos e da regulação de outros já existentes, com o objetivo precípuo de adequar a legislação pertinente à realidade urbanística brasileira.

Dentre as novidades apresentadas pelo novo diploma legislativo, está a inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, destinado a legitimar a cobrança de taxa de manutenção por parte de associações de moradores em face dos não associados, em sede de loteamentos fechados – matéria amplamente discutida na jurisprudência ao longo dos anos, mas que não possuía nenhum tipo de previsão legal regulando-a.

Nesse contexto, o objeto do presente trabalho é pautado sobre as implicações decorrentes da novel legislação, especialmente no que concerne à cobrança de taxas associativas pelas referidas entidades civis em face daqueles que não integram o quadro associativo destas.

O problema a ser enfrentado consiste em analisar se o tratamento dado pelo legislador ao tema foi efetivo, ante a redação pouco clara do dispositivo, a ponto de consolidar a obrigatoriedade de pagamento pelos não associados, mesmo com uma pacificação jurisprudencial em sentido contrário.

Para o desenvolvimento deste trabalho, utilizar-se-á o procedimento monográfico, bem como o método de abordagem dedutivo. O desenvolvimento da temática, por sua vez, irá observar a técnica de documentação indireta, envolvendo pesquisa bibliográfica, jurisprudencial, legislativa e documental.

Inicialmente, no primeiro capítulo, pretende-se introduzir a formação dos espaços urbanos denominados loteamentos, a partir de uma leitura geral do solo urbano, abordando as formas de parcelamento existentes e as diretrizes básicas dos loteamentos. Após, passa-se à análise do loteamento fechado, estritamente, em vista da sua relevância ao presente trabalho, traçando-se um paralelo com o instituto do condomínio de lotes, explicitando a diferenciação entre os dois.

No segundo capítulo, passa-se à origem da problemática apresentada, consistente na cobrança de taxas de manutenção pelas associações de moradores

em loteamentos fechados, em face daqueles que não integram os quadros associativos das referidas entidades. A abordagem será feita através de análise da evolução jurisprudencial acerca do tema, das principais teses que se formaram ao longo desse tempo e das soluções jurídicas alternativas que eram utilizadas pelos empreendedores, ao implantar o loteamento, no intuito de legitimar a cobrança das taxas de manutenção dos moradores, independentemente da condição de associado.

Por fim, no terceiro capítulo, debruça-se sobre a análise da modificação trazida pela Lei nº 13.465/17, focada na inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79. Aborda-se a tramitação legislativa da lei, passando por uma análise topológica e redacional do artigo, bem como da jurisprudência superveniente ao seu advento, finalizando o capítulo com uma proposta de *lege ferenda*, no intuito de facilitar o entendimento e, conseqüentemente, a aplicação prática do dispositivo pelos operadores do direito.

1 O SOLO URBANO

Iniciar-se-á o presente trabalho tratando do solo urbano e das suas formas de parcelamento, abordando individualmente cada uma delas, de modo a conceituar as possíveis formas de se dividir uma gleba, mediante parcelamento do solo. Aliás, para o presente estudo, interessa apenas o parcelamento do solo urbano, de modo que o parcelamento do solo rural não guarda relação com o objetivo final ora pretendido.¹

Além da caracterização conceitual do parcelamento do solo urbano em si, far-se-á uma breve análise da evolução histórico-normativa do instituto, demonstrando o contexto evolutivo e a exigência social de regulamentação do instituto ao longo do último século. Em sequência, será abordado, de forma apartada e pormenorizada, o conceito de loteamento, que é uma das modalidades de parcelamento do solo urbano, com foco especialmente no chamado “loteamento fechado”, que é umbilicalmente ligado ao objeto central deste estudo.²

Por fim, abordar-se-á o instituto do condomínio edilício, com enfoque no condomínio de lotes, a fim de se estabelecer um paralelo entre esse instituto e o loteamento fechado, ante a similitude fática que guardam entre si, ressaltando, no entanto, as suas diferenciações jurídicas.

1.1 Parcelamento do Solo Urbano

De maneira geral, o parcelamento do solo é um processo de urbanização de uma gleba através de seu fracionamento, através de divisão ou redivisão, cujas parcelas resultantes desse processo são destinadas ao exercício de funções

¹ O Parcelamento do Solo Urbano é regido pela Lei nº 6.766/79, cuja ementa é “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”. Os loteamentos, então, são constituídos sob as diretrizes dessa legislação e eminentemente urbanos. Em se tratando de solo rural, a principal lei que regula o tema é a Lei nº 4.504 (Estatuto da Terra), que não será estudada no presente trabalho por não guardar relação com o objeto deste.

² De antemão, a fim de se estabelecer um acordo semântico, trataremos como “loteamento fechado” qualquer loteamento que possua algum tipo de controle de acesso às suas dependências.

urbanísticas. O conceito de gleba pode ser entendido como uma porção de terra que ainda não foi arruada ou loteada, estando em seu estado virgem³.

Ademais, importante ressaltar que o parcelamento do solo pode se dar mediante duas modalidades distintas: pelo loteamento e pelo desmembramento. Em ambas, objetiva-se, ao final do processo, a individualização dos terrenos originados da subdivisão do imóvel objeto do parcelamento, intentando um novo aglomerado urbano^{4,5}.

Em síntese, o parcelamento do solo, de maneira geral, consiste em promover a divisão de uma gleba em frações menores, formando unidades juridicamente independentes, as quais poderão ser negociadas e ocupadas livremente, desde que respeitadas as diretrizes e normativas municipais, que têm competência para limitar o uso e ocupação do solo urbano⁶.

A modalidade de parcelamento do solo denominada desmembramento ocorre quando uma área, que já é situada em determinado logradouro público, é subdividida em áreas menores, estando a gleba originária situada entre vias já reconhecidas pela Municipalidade⁷. No desmembramento não há ampliação ou prolongamento do sistema viário existente, de modo que são aproveitadas as vias já existentes. Esse é o ponto chave do desmembramento: a ausência de ampliação do sistema viário ou de logradouros públicos⁸.

³ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 324.

⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 947.

⁵ Para uma determinação adequada do conceito de parcelamento do solo urbano, a despeito de sua simplicidade, é necessário adentrar, ainda que de forma superficial, nas duas modalidades supracitadas, quais sejam: desmembramento e loteamento. De antemão, cabe salientar que a modalidade de parcelamento do solo que guarda maior importância para o presente estudo é o loteamento, o qual, será estudado individualmente e pormenorizadamente no item 1.4, justamente pelo fato de que este instituto requer uma análise mais detida para a consecução dos fins aqui pretendidos.

⁶ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 138.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 4. ed. São Paulo: RT, 1996. p. 57.

⁸ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 107.

Nesse sentido, clara é a disposição do artigo 2º da Lei nº 6.766/79, diploma que trata do parcelamento do solo urbano brasileiro, ao conceituar o desmembramento, descrevendo-o como

a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Superada esta conceituação básica do gênero parcelamento do solo, é importante definir o imóvel resultante desse processo, seja ele de loteamento ou de desmembramento: o lote. O conceito de lote pode ser entendido como uma fração de terreno com acesso à via pública apto a receber uma edificação em sua área⁹.

Um determinado espaço, para que seja considerado um lote, precisa cumprir uma série de requisitos que vão muito além de uma simples delimitação espacial. O artigo 2º, §4º, da Lei nº 6.766/79, estabelece, de forma clara, que “considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe”.

Da leitura do dispositivo legal, percebe-se que há dois requisitos basilares para a conceituação de lote: primeiramente, o terreno deve contar com infra-estrutura básica; além disso, deve respeitar as limitações que a legislação municipal impõe para a zona em questão. Portanto, se atendidos esses dois requisitos, um terreno pode ser considerado um lote, nos termos legais.

Embora o legislador tenha acertado na redação deste artigo, determinando com apuro as exigências para a constituição de um lote, o conceito de “infra-estrutura” ainda soa vago, carecendo de uma complementação mais pormenorizada. A necessária conceituação aparece, então, no §5º do artigo 2º da Lei nº 6.766/79, de modo que referida infra-estrutura compreende equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, bem como vias de circulação.

Nota-se que o complemento é bastante salutar, seja por motivos hermenêuticos, seja por motivos de ordem prática. Uma vez bem elaborada a

⁹ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 334.

conceituação da infra-estrutura legalmente exigida, a fiscalização por parte do poder público também é facilitada e, mais ainda, o empreendedor responsável pela implantação do parcelamento não terá dúvidas acerca do dever que lhe incumbe.

Percebe-se que o loteamento é dotado de uma maior carga de responsabilidade social em sua concepção do que o simples desmembramento, visto a necessidade de ampliação ou criação de logradouros e a existência de um interesse público em sua concepção, ao passo que o desmembramento tem sua natureza arraigada ao negócio privado, de modo que o interesse público é apenas centrado no controle de sua implantação.

1.2 Breve histórico normativo do parcelamento do solo no Brasil

O surgimento do instituto do parcelamento do solo remonta ao direito romano, conforme bem exposto pelo jurista Haroldo Guilherme Vieira Fazano, o qual ensina que:

O parcelamento do solo, como aconteceu com inúmeros outros institutos, surgiu em Roma, para estimular o aproveitamento das terras, as quais eram divididas em lotes e cedidas, mediante insignificante remuneração ou gratuitamente, aos velhos guerreiros que se constituíram em grupos de colonizadores. Foi, talvez, o prelúdio ou o embrião da reforma agrária.¹⁰

Entretanto, constata-se que o ordenamento jurídico francês foi pioneiro na regulação do instituto, em 1919, ao estabelecer as primeiras normas acerca do parcelamento do solo urbano, com o objetivo de centralizar o homem na estrutura urbanística da época. Em seguida, foi a vez do ordenamento alemão regular a matéria, em 1924. Registra-se que, tempos depois, a França novamente tratou do tema, aperfeiçoando sua lei primitiva, a fim de harmonizar a crescente concentração populacional e repelir eventuais conflitos sociais desencadeados por essa expansão¹¹.

¹⁰ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical*. Campinas: CD Edições, 2003. p. 121.

¹¹ *Ibid.*, p. 121.

O ordenamento jurídico brasileiro, por sua vez, só veio a dar algum tratamento jurídico ao parcelamento do solo no ano de 1936, através da edição de um projeto de lei¹² que pretendia, entre outras coisas, regular as negociações envolvendo lotes, visto que, à época, era comum loteadores praticarem atos de má-fé, que se traduziam, por óbvio, em prejuízo aos adquirentes de boa-fé¹³.

Dentre os problemas que a população enfrentava à época no processo de aquisição de um imóvel oriundo de loteamento, destacam-se dois: (i) a promessa de venda do mesmo lote a mais de uma pessoa, recebendo o loteador o preço de todos os promitentes compradores e não outorgando a escritura pública de compra e venda a nenhum deles; e (ii) recaindo hipoteca sobre o lote compromissado, esta era executada e o lote vendido em hasta pública, ficando o promitente comprador desamparado ante a ausência de uma normatização que coibisse esses atos. Nota-se que, em ambas as situações, o promitente comprador perdia todo o valor já pago e só lhe restava, no melhor dos cenários, o direito de pleitear uma indenização por perdas e danos¹⁴.

Ocorre que, com a dissolução do Congresso no ano de 1937, coube ao governo dar prosseguimento no tema, mediante a edição do Decreto-Lei nº 58/37, em 10 de novembro de 1937, momento em que se estabeleceu o marco inicial regulatório sobre loteamentos e vendas de terreno em prestações no Brasil¹⁵. Tal normativa baseou-se, integralmente, no projeto outrora elaborado pelo deputado Waldemar Martins Ferreira, sendo publicada com pequenas modificações, quando comparada àquele texto que serviu de fundamento ao Decreto-Lei.

Em sequência, trinta anos após a edição do Decreto-Lei nº 58/37, um novo tratamento normativo foi dado ao tema através do Decreto-Lei nº 271/67, o qual, além de parcelamento do solo, tratou também de outros temas, entre eles a concessão de

¹² O autor do referido projeto legislativo foi o jurista Prof. Waldemar Martins Ferreira, que, à época, além de lecionar direito comercial na Universidade de São Paulo, também ocupava o cargo de deputado federal pelo mesmo estado.

¹³ *Ibid.*, p. 122.

¹⁴ FERREIRA, Waldemar Martins. *O loteamento e a venda de terrenos em prestações*. Empresa gráfica da Revista dos Tribunais. São Paulo, 1938, p. 701.

¹⁵ BRAGA, Rodrigo Bernardes. *Parcelamento do solo urbano*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 03.

uso de terrenos. Importante o registro de que o novel decreto não revogou o antigo Decreto-Lei nº 58/37, conforme se extrai expressamente do seu artigo 10¹⁶.

O projeto do Decreto-Lei nº 271/67 foi elaborado pelo eminente doutrinador Hely Lopes Meirelles, porém, a despeito da vasta experiência do autor, sua edição não surtiu o efeito que se esperava. Algumas brechas no texto normativo ainda permitiam uma certa desordem no parcelamento do solo¹⁷.

Por fim, com vistas a pôr um termo final nos problemas relacionados ao parcelamento do solo, eis que surge a Lei nº 6.766/79, também conhecida como “Lei Lehmann”.¹⁸ Tomando por base a sua eficiência, parece que a Lei nº 6.766/79 conseguiu superar os entraves que se apresentavam no tocante ao regramento do parcelamento do solo urbano, tapando várias das lacunas que o Decreto-Lei nº 271/67 apresentava. Entretanto, ante a dinamicidade inerente ao mercado imobiliário, no ano de 1999 a Lei nº 9.785 promoveu algumas edições na Lei Lehmann, sem alterar, no entanto, o seu cerne, que permanece em pleno vigor¹⁹.

Como se demonstrou, a Lei nº 6.766/79 e suas alterações é, atualmente, o principal texto legislativo no que diz respeito ao parcelamento do solo urbano no ordenamento jurídico brasileiro. Dada sua relevância para o tema, será tratada pormenorizadamente no item seguinte, juntamente com os demais aspectos normativos que regulam a questão.

1.3 A regulação do parcelamento do solo na atualidade

Hodiernamente, a disciplina do parcelamento do solo urbano é regida, principalmente, pela Lei nº 6.766/79, com alterações feitas pela Lei 9.785/99 e,

¹⁶ Art. 10. Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, mantidos o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e o Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, no que couber e não for revogado por dispositivo expresso deste decreto lei, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e dos atos normativos mencionados no art. 2º deste decreto-lei.

¹⁷ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical*. Campinas: CD Edições, 2003. P. 122.

¹⁸ A alcunha foi motivada pela sua autoria, atribuída ao então senador Otto Cyrillo Lehmann que, semelhantemente ao Prof. Waldemar Martins Ferreira, combinava a atividade política com a formação e atuação acadêmica na área jurídica.

¹⁹ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical*. Campinas: CD Edições, 2003. P. 122.

também, pela recente Lei nº 13.465/17, que regulamentou importantes institutos, como o loteamento fechado com controle de acesso e o condomínio de lotes.

Entretanto, a Lei nº 6.766/79 é apenas a base normativa para o parcelamento do solo, sendo que também regulam, direta e indiretamente, a atividade de parcelar o solo as normas de direito urbanístico, civil, penal, administrativo, ambiental, e, principalmente, as leis municipais, que estabelecem diretrizes complementares à ordenação urbana²⁰.

Anote-se que a própria lei, já em seu artigo 1º, parágrafo único, estabelece que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto na Lei às peculiaridades regionais e locais.

Além deste, pode-se enumerar outros pontos da lei que remetem a sua aplicação a uma complementação através de legislação municipal suplementar, como o artigo 2º, o qual estabelece que o parcelamento deve observar, além das disposições da Lei nº 6.766/79, as dispostas nas legislações estaduais e municipais pertinentes; o artigo 4º, §1º, por sua vez, enfatiza a submissão do parcelamento às normas urbanísticas municipais, as quais definirão as áreas passíveis de parcelamento, seus limites mínimos e máximos, além das regras de implantação.

Ao abordar essa ingerência municipal na consecução do parcelamento do solo, o mestre José Afonso da Silva destaca que:

O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal. Esse regime jurídico do parcelamento contém regras gerais aplicáveis e todos os seus institutos, e outras especificações a cada um deles.²¹

Dessa leitura, depreende-se que a aplicação da Lei nº 6.766/79 - baseada na competência da União para estabelecer os termos gerais em matéria urbanística - é indissociável das normativas estaduais e, principalmente, municipais do local que se intenta promover o parcelamento do solo, que modularão a sua aplicação de acordo com as limitações locais.

²⁰ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 119.

²¹ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010. P. 325.

1.4 Loteamento

1.4.1 Conceitos básicos do loteamento

Tratado o gênero parcelamento do solo, passa-se a uma análise de uma de suas espécies, no caso, o loteamento. Consoante já exposto, o loteamento é uma espécie de parcelamento do solo, a qual consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes²².

Aliás, cabe ressaltar que a conceituação deste instituto é expressa no artigo 2º, §1º da Lei nº 6.766/79, o qual trata de todos os aspectos necessários à conceituação de uma subdivisão de determinada gleba como sendo o exercício da atividade de lotear, fazendo menção, inclusive, à abertura ou ampliação de vias públicas.

Há de se registrar que uma vez concretizada a divisão de uma gleba em lotes, estes não mais fazem parte daquela, de modo que cada um deles passa a constituir, uma propriedade nova e independente, totalmente dissociada da gleba que a originou²³. Aqui pode se observar a gênese do lote, pautada em uma transformação de caráter fático-jurídico, vez que essa fração da gleba loteada passa a ter vida própria e autonomia plena, se dissociando e constituindo uma unidade imobiliária autônoma.

O fato de envolver a abertura ou ampliação de vias públicas, confere ao loteamento uma posição destacada no que diz respeito ao interesse da população, conforme a lição de Hércules Aghiarian, o qual prega que

o loteamento requer a antevisão de vias de circulação e logradouros na exteriorização do interesse social e público, enquanto a noção de desmembramento se atém mais à certeza de negócio privado, meramente fiscalizado pelo interesse público, em face de suas normas de postura e edificação. De toda sorte, ambas são espécies do genérico loteamento.²⁴

²² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 119.

²³ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 4. ed. São Paulo: RT, 1996. p. 39.

²⁴ AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 7ª Ed. Lumen Juris. Rio de Janeiro. 2008.

Nessa mesma linha, o eminente jurista Hely Lopes Meirelles, ao tratar da caracterização do loteamento em sua obra “Direito de Construir”, é cirúrgico ao demonstrar a diferenciação deste instituto com as demais formas de parcelamento do solo, momento em que o interesse público, novamente, é exaltado:

O loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público.²⁵

Diante do exposto acima, conclui-se que o loteamento tem uma triplicidade de requisitos para que assim seja caracterizado, quais sejam: (i) a divisão de uma gleba em lotes destinados à edificação; (ii) a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e (iii) a transferência das vias públicas e espaços livres à Municipalidade.

O último item citado é oriundo do que dispõe o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, o qual preconiza que as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam a integrar o domínio do Município, desde a data de registro do loteamento perante o Ofício Imobiliário competente.

A razão de existência dessa transferência reside na necessidade de conciliar a urbanização de determinada gleba com o fornecimento de uma estrutura urbanística básica, a qual ofereça condições sociais de habitação, energia elétrica, coleta de lixo, água encanada, dentre outras funcionalidades para a população que ali irá se instalar.

Nota-se que o interesse da coletividade que irá se instalar é bastante valorizado na Lei nº 6.766/79, visto que a área lotada se traduz em parte da cidade e nela se fixará considerável parcela de população, de modo que o legislador se preocupou em

²⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 11ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 135.

proteger os ocupantes futuros e assegurar-lhes uma vivência com todos os requisitos urbanísticos padronizados e assegurados²⁶.

A competência fiscalizatória para verificação do cumprimento dos requisitos legais para implantação do loteamento é atribuída ao ente público municipal, ou ao Distrito Federal, se for o caso, sendo efetivada em dois momentos distintos: preliminarmente à elaboração do projeto de loteamento e no ato de aprovação efetiva do projeto pelo ente público, nos termos dos artigos 6º e 12º da Lei nº 6.766/79.

Destaca-se que a aprovação do projeto de loteamento pode ser dividida em duas fases: a primeira se dá quando o projeto preliminar é apreciado pela Municipalidade e são fornecidas diretrizes básicas que orientarão o projeto definitivo. A segunda fase, por sua vez, é quando se apresenta o projeto definitivo, de acordo com a orientação anteriormente repassada ao loteador, devidamente instruído com os documentos previstos em lei e respeitando a política urbanística local²⁷.

Percebe-se que, num primeiro momento, a lei determina que o órgão público responsável pela aprovação determine as diretrizes para o uso do solo a ser loteado, determinando a estruturação dos requisitos urbanísticos legalmente exigidos. Com isso, o loteador, já ciente das diretrizes oficiais, poderá elaborar o projeto definitivo, obedecendo as determinações fixadas na fase preliminar, e submetê-lo à aprovação.

Uma vez aprovado junto ao poder competente, o projeto deve ser encaminhado para registro, no ofício imobiliário, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação. Esgotado este prazo e não levado a registro, o projeto aprovado perde o valor, devendo ser submetido, novamente, ao processo de aprovação perante a Municipalidade. Ademais, no ato de depósito do projeto, o loteador anexará a este os documentos elencados no art. 18 da Lei nº 6.766/79, que são complementares ao projeto e se prestam a comprovar a regularidade do imóvel e do loteador²⁸.

Estando a documentação submetida à registro em ordem, o registrador comunicará à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, se for o caso, acerca da postulação de registro, seguindo-se a publicação de edital do pedido de registro, nos 3 dias consecutivos ao recebimento. Publicado o edital, ter-se-á o prazo de 15 dias

²⁶ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 950.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 950.

²⁸ Id. *Ibid.* p. 958.

para eventuais impugnações, o qual, decorrido sem manifestações contrárias, ensejará a lavratura do registro do loteamento, incumbindo ao registrador comunicar a Municipalidade acerca do registro, para que essa tome ciência e desempenhe suas funções fiscalizatórias²⁹.

Uma vez efetivado o registro do loteamento, este só poderá ser cancelado nas hipóteses expressamente elencadas no artigo 23 e incisos da Lei nº 6.766/79. A escassez das situações nas quais se admite o cancelamento do registro do loteamento é justificada pela preocupação do legislador na manutenção e no cumprimento do parcelamento proposto e aprovado, ante o alto grau de interesse social envolvido. Nota-se que para o cancelamento, exceto se determinado por decisão judicial, verifica-se a necessidade de anuência da Municipalidade e, caso haja lotes já compromissados, imprescindível a anuência de todos os adquirentes destes – medidas assecuratórias dos interesses da sociedade e dos promitentes compradores dos lotes.

Por fim, conclui-se que desde o registro do loteamento à margem da matrícula da gleba loteada passam a integrar o domínio público os equipamentos de infraestrutura e lazer – tais como vias de circulação, áreas verdes, praças, dentre outros espaços, de acordo com o projeto aprovado pela Municipalidade.³⁰

1.4.2 A figura do loteamento fechado³¹

Nas últimas décadas, juntamente com um acelerado fenômeno de urbanização, surgiu uma figura atípica de loteamento, denominada “loteamento fechado”,

²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 4. ed. São Paulo: RT, 1996. p. 76-77.

³⁰ A Lei nº 6.766/79 prescreve expressamente em seu artigo 22 a transferência que ocorre ao domínio público, nos seguintes termos: “Art. 22. 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”.

³¹ Optou-se por usar o termo “loteamento fechado” e não o termo cunhado pelo legislador na regulamentação dada pela Lei 13.465/17 – “loteamento de acesso controlado” – pelo fato de que até então o primeiro termo foi o mais utilizado para denominar essa espécie de empreendimento, embora não seja tecnicamente adequado, pois a permissão legal é apenas para o controle de acesso, sendo vedado o fechamento efetivo do loteamento, o que só se mostra cabível em sede de condomínio de lotes, conforme será tratado oportunamente no decorrer do trabalho.

“loteamento de acesso controlado” ou, ainda, “condomínio de fato”³². De somenos importância as inúmeras terminologias para identificar o mesmo instituto, o fato é que com o crescimento desenfreado dos centros urbanos e a deficiência de prestação dos serviços públicos relacionados, principalmente, à segurança pública, tornou-se uma prática corriqueira a implantação de loteamentos fechados no Brasil.

Ao tratar do instituto, o jurista Eduardo Sarmiento Filho prega que este

[...] é o termo que tem sido usado, com mais frequência, para diferenciar o parcelamento que se afasta do loteamento previsto na legislação, na medida em que as vias de circulação que cortam o empreendimento têm sua utilização destinada apenas aos proprietários dos lotes.³³

Nota-se que a característica determinante do loteamento fechado é a restrição do acesso, em maior ou menor grau, aos espaços que o compõem. Entretanto, não se deve confundir loteamento fechado com condomínio de lotes, instituto no qual não há a transferência das áreas comuns ao domínio público, mas sim a cotização destas entre proprietários das áreas privativas³⁴.

Por muitos anos, essa modalidade de loteamento foi executada sem previsão legal específica, pois, embora organizada da forma prevista na Lei nº 6.766/79, o fechamento não possuía amparo legal. Ademais, suscitava enorme controvérsia o fato de que os bens públicos transferidos ao município, quando do registro do loteamento no Ofício Imobiliário, tinham seu uso restringido apenas aos moradores do loteamento, afrontando sua característica de bens de uso comum do povo.

No intuito de “mitigar a ilegalidade” do fechamento, alguns municípios passaram a disciplinar, através de legislação municipal, a situação jurídica dos ditos loteamentos fechados. Tal disciplina se dava, comumente, através do instituto da permissão de uso privado de áreas de domínio público, que normalmente era outorgada à associação de moradores do local, cabendo aos moradores o controlar o

³² Cumpre salientar que a utilização do termo “condomínio de fato” para definir o loteamento fechado é equivocada, visto que não se trata de um condomínio – instituto diverso do loteamento.

³³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Loteamento fechado ou condomínio de fato*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 24.

³⁴ O condomínio de lotes será estudado em tópico específico deste trabalho, sendo que, por ora, a análise limitar-se-á ao instituto do loteamento fechado.

acesso ao loteamento que fora murado³⁵. Via de regra, o Poder Público, após o a outorga, era exonerado do custeio dos serviços de limpeza e conservação da área murada, cujo ônus passava aos moradores³⁶ – aqui percebe-se a origem da taxa associativa que é objeto do presente trabalho, cuja análise será feita em capítulo próprio.

No entanto, com o advento da Lei nº 13.465/17, o legislador finalmente tratou da questão, até então omissa do ponto de vista legal, ao inserir o art. 2º, §8º, na Lei nº 6.766/79, alcunhando-o como “loteamento de acesso controlado”.

O jurista Vitor Frederico Kumpel, ao abordar o tema, diz que:

O próprio nome escolhido pelo legislador já deixa claro que o cerne do regramento está no *bloqueio/acesso* ao local do loteamento. [...]. Em outras palavras, regulamentou-se o instituto, afastando-se, no entanto, o fechamento total. Admite-se apenas o *controle de acesso*.³⁷

Extraí-se, claramente, do texto legal, três pontos chaves que definem o reconhecimento dessa modalidade de loteamento, notadamente: (i) o loteamento de acesso controlado será constituído nos termos da Lei nº 6.766/79, tal qual um loteamento aberto; (ii) o controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal; e (iii) é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos que não residem no local, desde que devidamente identificados ou cadastrados.³⁸

³⁵ A fim de demonstrar e exemplificar as leis municipais desse teor, pode-se citar duas legislações do estado de Santa Catarina: (i) A Lei Municipal nº 1767/93 do município de Jaraguá do Sul, de 09/12/1993, a qual, embora tenha sido parcialmente revogada no tocante ao tema, demonstra que o fenômeno ora retratado há décadas já era verificado nos centros urbanos; e (ii) a recente Lei Complementar nº 93/18 do município de Porto Belo, datada de 11/04/2018, tratando exclusivamente da implantação de loteamentos fechados no referido município, já em sintonia com a Lei nº 13.465/17, especialmente por já tratar do controle de acesso pela associação de moradores.

³⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 5.

³⁷ KUMPEL, Vitor Frederico. *Loteamento de acesso controlado: outra inovação da lei 13.465/2017*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI267756,91041-Loteamento+de+acesso+controlado+Outra+inovacao+da+lei+134652017>>. Acesso em 23/01/2018.

³⁸ Não sendo o objetivo do presente estudo analisar o controle de acesso propriamente dito, limitar-se-á a análise do instituto à sua positivação no ordenamento jurídico brasileiro, que, a despeito de uma notável omissão em relação à aplicação da norma (p. ex. qual o tipo de ato que regulamentará o controle de acesso e a forma de controle que deverá ser adotada), andou bem o legislador ao reconhecer um instituto que há muito tempo se consolidou nos grandes

1.5 Condomínio Edilício

Até então, se buscou demonstrar a conceituação e as diretrizes básicas do parcelamento do solo urbano no ordenamento jurídico brasileiro, no intuito de embasar a abordagem do objetivo específico do trabalho, que é a cobrança de taxa associativa dos moradores em sede de loteamentos fechados. Para tanto, é imprescindível demonstrar de que modo estes espaços surgem e qual o tratamento dispensado a eles pela legislação.

Superado esse ponto, far-se-á uma abordagem acerca do condomínio edilício, traçando um paralelo semelhante ao feito na parte em que tratou-se do loteamento - através de uma conceituação acerca do instituto do condomínio edilício, sua regulação no ordenamento jurídico brasileiro e demais características próprias desse instituto eminentemente urbano.

Ademais, tratar-se-á, em tópicos específicos, da taxa condominial e do condomínio de lotes, ante a semelhança fática que estes institutos guardam com a cobrança de taxa associativa e com os loteamentos fechados, respectivamente, embora, no aspecto jurídico-normativo, não se confundam e sejam institutos completamente dissociados.

1.5.1 Breve digressão histórico-normativa acerca do condomínio

Enquanto o surgimento instituto do condomínio geral, pautado na copropriedade de coisa única e indivisível, remonta a um passado distante, o mesmo não se pode falar do condomínio edilício, que é um instituto jurídico moderno.

Nesse sentido, ao discorrer sobre o tema, afirma Roberto Barcellos de Magalhães:

Se a propriedade, o domínio único e o condomínio ordinário ou comum são fatos comuns na história do direito, o mesmo não acontece com a propriedade no plano horizontal, fruto da mentalidade criadora do

centros urbanos e carecia de amparo legal, ante as incontáveis controvérsias acerca da possibilidade de sua implantação.

jurista moderno, inspirado em necessidades nascidas do convívio civilizador.³⁹

Há uma gama de elementos determinantes da necessidade em se regulamentar a propriedade horizontal.

Sabe-se que, no direito romano, não se concebia a divisão habitacional em planos horizontais, por contrariar os princípios da época, de modo que inexistia razão para a divisão e autonomia dos direitos daquele que sobrepusesse sua moradia acima do proprietário do solo, uma vez que o preceito máximo da época concebe a subordinação ao proprietário do solo toda edificação sobre ele levantada⁴⁰.

Alguns consideram que essa modalidade se desenvolveu no período pós Primeira Guerra Mundial, ante o desequilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis residenciais como a causa do surgimento do condomínio em planos horizontais, em face das destruições de cidades inteiras⁴¹.

Contudo, há quem defenda que a gênese é mais remota ainda, remontando à Revolução Industrial, que teve como uma de suas consequências o acentuado crescimento dos centros urbanos, o que exigiu a concepção de novas formas de concentrar as populações urbanas, sem exigir a ocupação de grandes espaços territoriais⁴².

Analisando o instituto na evolução normativa mundial, assevera Caio Mário da Silva Pereira que o Código de Napoleão, o qual inaugurou o movimento das grandes codificações, limitou-se a dizer que caso os andares de uma casa tivessem proprietários distintos, todos suportariam as despesas de reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor referente ao seu andar. Nota-se que é uma regulação bastante incipiente⁴³.

Subsequentemente, outras legislações europeias, dentre as quais o Código Italiano de 1865, o Código Português de 1867, o Código Espanhol de 1888 e o BGB

³⁹ *Apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 606.

⁴⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 61.

⁴¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 606.

⁴² RIZZARDO, op. cit. p. 606

⁴³ PEREIRA, op. cit. p. 63.

de 1896, refletiam que o instituto já era conhecido, mas longe de possuir uma importância que ensejasse a regulamentação e o desenvolvimento da matéria.

Entretanto, segundo o autor Carlos Maximiliano, no Brasil, antes mesmo da independência, vigoravam normas com certa semelhança ao que chamamos de normas condominiais hodiernamente, nas Ordenações Filipinas, as quais normatizavam a situação de eventual residência pertencente a dois senhores, sendo um proprietário do sótão e outro do sobrado. Nota-se, aqui, uma espécie rudimentar de propriedade horizontal⁴⁴.

Seguindo a evolução cronológica do ordenamento jurídico brasileiro, registra-se que o Código Civil de 1916 ficou silente acerca da matéria, sendo que somente em 1928 surgiu o Decreto nº 5.481, o qual disciplinou o condomínio em edifício, de cinco ou mais andares e estabelecia, dentre outras coisas, a diferenciação entre as partes comuns e a participação dos condôminos nas despesas.

Diante da evidente ineficiência no tocante à abrangência do Decreto nº 5.481, visto que só incidia sobre os imóveis com cinco ou mais andares, foi editado o Decreto nº 5.234 de 1943, estabelecendo que o Decreto anterior alcançava também as edificações com três ou mais pavimentos.

Ocorre que o Decreto, mesmo com a posterior tentativa de alargar a sua abrangência, ainda possuía muitas brechas em suas disposições. O setor da construção civil crescia de maneira acelerada e, por conseguinte, os edifícios também começavam a figurar na paisagem dos grandes centros urbanos, exigindo do legislador uma solução à contento para a regulamentação dos condomínios nestas edificações.

Após o desenvolvimento de estudos sobre a questão realizados pelo brilhante jurista Caio Mário da Silva Pereira, surge a Lei nº 4.591, publicada em 16/12/1964, a qual conseguiu, de forma bastante positiva, resolver os imbrólios envolvendo condomínios edilícios. Nas palavras de Arnaldo Rizzardo, esta é considerada “uma lei bastante perfeita, não sofrendo críticas, e mantendo-se satisfatória até os tempos presentes”⁴⁵.

⁴⁴ *Apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 606.

⁴⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 608.

Hoje, a matéria é disciplinada pelo Código Civil de 2002, que aperfeiçoou o regramento, atualizando-o e adotando soluções que a doutrina e a jurisprudência já haviam consolidado. Entretanto, naquilo que o Código Civil é omissivo, perdura inabalável a Lei nº 4.591/64.

Diante do exposto, é possível perceber que as transformações sociais exigiram a normatização do instituto do condomínio edilício. Além disso, essa dinamicidade persiste ainda nos dias atuais e exige do legislador a solução para determinadas situações, como aconteceu, por exemplo, com o advento Lei nº 13.465/17, a qual buscou remediar inúmeras complicações contemporâneas do setor imobiliário.

1.5.2 Conceito de Condomínio Edilício

Nesta seção, analisar-se-á o conceito de condomínio edilício, diferenciando-o do condomínio simples e expondo, brevemente, as suas características próprias.

O conceito de condomínio nas palavras de Melhim Namem Chalhub é “a propriedade comum de duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa”⁴⁶. Ou seja, havendo pluralidade de sujeitos que detêm o direito real de propriedade sobre uma mesma coisa, tem-se condomínio. Nessa linha, o mestre Orlando Gomes descreve que:

a mesma coisa pode ser objeto de direito real pertencente simultaneamente a várias pessoas. Nesse caso, a relação jurídica tem sujeito plural, caracterizando-se pela indivisão do objeto e a divisão dos sujeitos. É o direito sobre a coisa que se reparte.⁴⁷

O condomínio, considerado como gênero, pode ser especificado como comum ou especial. O primeiro, também recebe a denominação *condomínio geral*, o qual corresponde ao estado de indivisibilidade da coisa, como por exemplo, um imóvel que possui dois proprietários⁴⁸.

⁴⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 128.

⁴⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 198.

⁴⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 128.

Ao tratar do tema, o eminente jurista Carlos Roberto Gonçalves divide o condomínio comum em três subespécies quanto à sua origem, podendo este ser *convencional* ou *voluntário*, quando surge da livre vontade dos condôminos; *eventual*, que se origina da vontade de terceiro, como, por exemplo, um testador ou doador; e o *legal* ou *necessário*, que é aquele imposto por força de lei, como no caso de muros de divisa, cercas, valos, etc.⁴⁹

Após uma breve conceituação do condomínio comum, passa-se à análise do condomínio especial, também chamado de condomínio edilício, o qual, pelas suas peculiaridades, guarda maior relação com o objetivo deste estudo.

O condomínio edilício⁵⁰, então, conforme a lição de Melhim Namem Chalhub, é aquele “formado por unidades imobiliárias autônomas ligadas entre si por determinadas peças que constituem partes de uso comum de todos os condôminos”⁵¹.

No presente estudo, a modalidade de condomínio que guarda certa afinidade com o tema é a do condomínio edilício, ante as suas características inerentes, principalmente no tocante aos deveres dos condôminos, ao conceito de fração ideal de área comum e ao instituto do condomínio de lotes, conforme será estudado no decorrer deste capítulo.

A justificativa para a existência do condomínio especial é bem ilustrada por Melhim Namem Chalhub, que argumenta a insuficiência do condomínio comum em atender às necessidades urbanísticas recentes:

Essa configuração [condomínio geral], obviamente, não atende as necessidades, decorrentes da grande concentração urbana, cujos espaços são ocupados mediante união de unidades imobiliárias autônomas em edificações coletivas. Essa modalidade de edificação reclama regime jurídico especial, em que as unidades guardem relativa independência, numa configuração que é incompatível com as características do condomínio geral.⁵²

⁴⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 380-381.

⁵⁰ Cumpre ressaltar que o termo condomínio edilício, embora utilizado pelo legislador no Código Civil de 2002 para designar o condomínio especial, peca pela estreiteza de sua significação, pois o condomínio especial não diz respeito somente à edifícios, mas pode ter como objeto lotes de terreno, por exemplo.

⁵¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 128.

⁵² CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 133.

Percebe-se, então, que o condomínio edilício visa regular essa situação especial de comunhão, caracterizando-se pela coexistência de uma propriedade comum e de uma propriedade privativa, lado a lado, num mesmo espaço. O condômino, por sua vez, é titular, com exclusividade, da sua unidade autônoma e titular de parte ideal das áreas comuns⁵³.

No ordenamento jurídico atual, a conceituação do condomínio edilício é expressa na Lei 4.591/64, a qual trata do condomínio em edificações das incorporações imobiliárias, que já em seu artigo 1º prescreve:

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Na linha do que prescreve a lei supracitada, Caio Mário da Silva Pereira discorre acerca da obrigatoriedade que a lei impõe no que diz respeito à autonomia de cada unidade do condomínio edilício, assinalando que “a lei exige a construção sob forma de unidades autônomas. Esta é uma *conditio legis*.”⁵⁴, de modo que não se trata de uma faculdade, mas sim de uma obrigação.

O Código Civil de 2002, por sua vez, trata do condomínio edilício no seu capítulo VII, artigos 1.331 e seguintes, sendo que este primeiro dispõe que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”. Aqui, nota-se que dois pontos nevrálgicos tomam destaque: a parte comum e a parte individual.

Antes mesmo do advento do atual Código Civil, esses dois aspectos já eram tratados na Lei 4.591/64, embora com menor relevância, no §2º do art. 1º, que possui a seguinte redação: “a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal ou ordinária”.

Assim, diante das considerações retratadas, resta claro que, no condomínio edilício, os condôminos exercem poder exclusivo sobre as suas respectivas unidades

⁵³ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 397.

⁵⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 69.

autônomas, as quais são apropriadas e livremente utilizadas por estes, e, concomitantemente, exercem, em comunhão, a titularidade sobre as partes da edificação que são destinadas ao uso comum de todos os condôminos.⁵⁵

1.5.3 Natureza jurídica do condomínio edilício

O condomínio edilício, como já exposto anteriormente, é uma figura com diversas peculiaridades inerentes, principalmente no que diz respeito ao misto que se forma entre a propriedade individual e a copropriedade das áreas e equipamentos comuns. Sendo assim, o seu tratamento jurídico também merece uma especialidade, a fim de contemplar as individualidades que este apresenta.

Primeiramente, cumpre novamente ressaltar a característica básica do condomínio edilício: a propriedade exclusiva sobre a quota-ideal, e a propriedade conjunta nas áreas e equipamentos comuns, a qual não se destaca, em hipótese alguma, do direito exclusivo sobre a unidade autônoma.

Sobre essa especificidade, formada pela junção entre a propriedade exclusiva e a copropriedade, discorre o mestre Caio Mário da Silva Pereira da seguinte maneira:

De início, as faculdades dos condôminos dos prédios divididos horizontalmente e fracionados em apartamentos residenciais ou conjuntos comerciais não traduzem um poder jurídico sobre a coisa toda, por quota ideal, mas implicam a utilização em comum apenas das partes necessárias à soldadura da comunhão, importando quanto ao mais no poder exercido sobre uma fração da coisa com a exclusão de todos os participantes da copropriedade.⁵⁶

Por se tratar de uma forma especial de propriedade, a sua estrutura jurídica também contempla uma regulamentação exclusiva no que concerne ao direito de vizinhança, dada a especificidade com que o condomínio edilício é organizado. Dado o estado de indivisão das unidades e das partes comuns, mister se faz a criação de

⁵⁵ Para melhor ilustrar o paralelo, cita-se um exemplo: o proprietário de um apartamento situado em um condomínio edilício, ao mesmo tempo em que frui do seu apartamento em regime de exclusividade, também se utiliza das áreas comuns da edificação, mas de maneira compartilhada com os demais condôminos. São partes comuns de uma edificação, por exemplo: corredores, áreas de lazer, halls de acesso, etc.

⁵⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 77.

normas que garantam o uso normal da propriedade – tanto das áreas comuns quanto das áreas privativas – vinculando os condôminos indistintamente.⁵⁷

A Convenção de Condomínio é o instrumento por excelência que reúne as normativas específicas do condomínio edilício e, dada sua relevância, tratar-se-á deste instrumento adiante.

É sabido que a vida em condomínio impõe inúmeros deveres e obrigações aos condôminos, dentre os quais, destaca-se o pagamento da chamada taxa condominial – de caráter obrigatório, visando a manutenção do bem comum. O instrumento que ordena a vida em condomínio é a Convenção de Condomínio, onde estão previstos direitos e deveres dos condôminos, além das diretrizes gerais do condomínio.

Pois bem. A convenção de condomínio é expressamente tratada pelo art. 9º, da Lei nº 4.591/64,⁵⁸ o qual impõe aos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos relativos a aquisição de unidades autônomas em edificações, a obrigação de lavrar, por escrito, a convenção de condomínio.

Uma vez elaborada a Convenção, esta deve ser aprovada mediante a subscrição pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, passando a vigorar desde logo entre os condôminos. A oponibilidade da Convenção perante terceiros só é conferida após o registro perante o Registro de Imóveis competente, ato que confere publicidade ao instrumento, nos termos do Código Civil⁵⁹.

Nota-se, claramente, que a Convenção é uma espécie de contrato entre todos os condôminos, determinado por um padrão legal, representando a vontade da maioria e com força de lei entre as partes, no tocante à regulamentação concreta da fruição da propriedade comum.

⁵⁷ CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 135.

⁵⁸ Art. 9º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

⁵⁹ CHALHUB, Melhim Namem. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 138.

Contudo, na visão de Caio Mário da Silva Pereira, a Convenção é um contrato apenas no aspecto formal, pois, na prática, se aproxima mais da lei propriamente dita:

Alguns consideram a convenção uma relação *contratual*. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Mas a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima da *lei*. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei entre as partes, pois que, quanto a terceiros, é *res inter alios*. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas.⁶⁰

Percebe-se que o alcance da Convenção extrapola, em muito, a esfera jurídica dos seus signatários, ao passo que, além de obrigar estes, obriga os seus sucessores, posteriores adquirentes dos direitos, e, na expressão máxima do seu raio de alcance, até os ocupantes da edificação (p. ex. um visitante).

1.5.4 A taxa condominial e sua obrigatoriedade

Explicitada a força regulatória e a obrigatoriedade da convenção de condomínio, tem-se um dever específico que este instrumento impõe aos condôminos: o de contribuir com as despesas condominiais. Diante da inegável semelhança aparente que há entre as taxas condominiais e as taxas cobradas em loteamentos fechados – as quais são objeto do presente trabalho – mister se faz tratar da primeira modalidade para que, no momento adequado, se possa distingui-la daquela utilizada em loteamentos fechados.

Pois bem. A obrigatoriedade imputada ao condômino, no tocante ao pagamento das taxas e encargos condominiais, é duplamente positivada no ordenamento jurídico vigente: na Lei 4.591/64, em seu artigo 12, o qual prescreve que cada condômino deve concorrer nas despesas do condomínio na quota-parte que lhe couber, bem como no Código Civil, no artigo 1.336, inciso I, que insere a mesma obrigação dentre os deveres do condômino.

⁶⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 125.

Note-se que a obrigação imputada ao condômino de contribuir com as despesas condominiais é expressa e não há escusas que exonerem o condômino de arcar com o dever de contribuição, ante o interesse coletivo na manutenção e preservação da coisa comum. Nesse sentido, ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Interessando a todos a *manutenção e conservação do edifício*, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas. [...]. Não há diversidade de princípios nem de fundamentos. Pela mesma razão e para o mesmo fim, que a lei comum estabelece o encargo de todos os condôminos nas despesas de conservação do bem, os condôminos do edifício de apartamentos têm de formar a caixa comum que as suporte.⁶¹

Uma vez demonstrada a obrigatoriedade ligada à taxa condominial, mister se faz analisar a natureza jurídica dessa obrigação, sendo predominante o entendimento, na doutrina e na jurisprudência pátria, de que a obrigação de pagar as despesas de conservação da coisa comum possui natureza *propter rem*.

As obrigações *propter rem*, na lição de Silvio de Salvo Venosa, são “aquelas que estão a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela”⁶². Percebe-se, claramente, que a tônica desse tipo de obrigação é a vinculação à coisa, como o próprio nome já diz. Por conseguinte, obriga aquele que é titular ou possui um direito real sobre o objeto da obrigação, de modo a formar um misto de direito real e direito pessoal.

Nota-se que, ao contrário das obrigações em geral, a obrigação *propter rem* prescinde da manifestação de vontade do devedor, dada a vinculação automática que se dá através da relação deste com a coisa sobre a qual possua um direito real que o obrigue. Outra peculiaridade inerente às obrigações *propter rem* é que esta obriga o sucessor a título particular, mesmo que este desconheça a sua existência.

Neste sentido, é clara a lição do civilista Sílvio Rodrigues:

[...] o devedor está ligado ao vínculo não em razão de sua vontade, mas em decorrência de sua particular situação em relação a um bem, do qual é proprietário ou possuidor [...]. Outra característica importante é que a obrigação *propter rem* contraria a categoria regular de

⁶¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 142.

⁶² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 35.

obrigações. Nestas, os sucessores a título particular não substituem o sucedido em seu passivo. Nas obrigações aqui tratadas, por exceção, o sucessor a título singular assume automaticamente as obrigações do sucedido, *ainda que não saiba de sua existência*.⁶³

Feito este breve panorama acerca das obrigações *propter rem*, é necessário compreender o motivo pelo qual estas taxas são enquadradas na categoria de obrigações *propter rem*.

Primeiramente, pela redação do artigo 12, da Lei 4.591/64, o qual estabelece que a obrigação incumbe ao condômino; doutra banda, com a edição do Código Civil de 2002, o legislador manteve a mesma lógica da lei de 1964, ao dispor a contribuição para as despesas do condomínio no inciso I do artigo 1.336, o qual trata dos deveres do condômino. A partir da análise dos dispositivos mencionados, nota-se, de pronto, que a utilização do vocábulo *condômino* é o que determina a natureza *propter rem* da obrigação ora tratada.

O responsável pelo pagamento, então, é aquele que ostenta a qualidade de condômino no momento de constituição da obrigação⁶⁴. O condômino, por sua vez, para assim ser considerado, deve possuir vínculo com alguma unidade condominial, o que normalmente se dá através de um direito real. Com isso, resta claro que a contribuição condominial é uma obrigação de natureza *propter rem*, ante a sua vinculação à condição de condômino.

A responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais foi objeto de discussão no Superior Tribunal de Justiça, em julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, julgado sob o rito dos repetitivos (Tema 886), a fim de sanar a controvérsia acerca de quem tem legitimidade – vendedor ou adquirente – para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, cuja ementa transcreve-se abaixo:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR.

⁶³ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil – direito das obrigações*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 1981. p. 107.

⁶⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais no regime da propriedade horizontal. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 767/1999, p. 86-92, 1999.

PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE.
CIÊNCIA INEQUÍVOCA.⁶⁵

A tese firmada foi que a definição da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação⁶⁶. Extraí-se do voto do ministro relator o entendimento da corte no tocante à natureza jurídica da obrigação do pagamento das taxas condominiais, que caminha no mesmo sentido do que já foi exposto:

No ponto, releva notar que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

Diante disso, mostra-se cediço o entendimento de que o pagamento da contribuição condominial é uma obrigação de natureza *propter rem*, vinculada à relação jurídica existente entre a coisa e o seu titular – consoante as disposições legais citadas, o entendimento doutrinário predominante sobre o assunto e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado sobre a questão.

Merece destaque, também, que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que previstas na convenção de condomínio ou aprovadas em assembleia geral e estejam documentalmente comprovadas, são títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, X, do Código de Processo Civil de 2015.

⁶⁵ STJ. REsp 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Turma, julgado em 08/04/2015.

⁶⁶ a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Andou bem o legislador ao inserir essa disposição na lei, facilitando a cobrança dos condôminos inadimplentes, visto que a prejudicialidade da inadimplência atinge a coletividade condominial, que terá o ônus de suportar a parte das despesas que deixou de ser arrecadada em função do não pagamento por determinado condômino.

1.5.5 A figura do condomínio de lotes

Assim como o loteamento fechado, o instituto do condomínio de lotes merece um tratamento em apartado no presente trabalho, precipuamente por um motivo: a semelhança que guarda, em termos fáticos, com o loteamento fechado, embora, juridicamente, com este não se confunda. Além disso, embora o instituto há muito esteja presente nas grandes cidades, a sua regulamentação legal só veio com a Lei nº 13.465/17, que o incluiu dentre as espécies de condomínio edilício no Código Civil.

O condomínio de lotes consiste na divisão de uma gleba em lotes autônomos, que constituem unidades imobiliárias, as quais são alienadas individualmente. Ademais, parte da gleba pertence, em comunhão, a todos os titulares dos lotes, sendo que essa parte comum é constituída pelas vias de circulação e demais espaços de uso comum, cuja manutenção compete exclusivamente ao condomínio.

Tendo em vista que o instituto é uma espécie de condomínio edilício, com a particularidade que as unidades autônomas são constituídas por lotes, é dispensável discorrer, novamente, sobre as disposições que são comuns a todas as espécies de condomínio edilício. Portanto, a análise será centrada em pontos específicos, como: (i) a solução de estruturação adotada precariamente até o reconhecimento do instituto pelo Código Civil; (ii) as diferenças entre o condomínio de lotes e o loteamento fechado.

1.5.5.1 Solução adotada antes do advento da Lei nº 13.465/17

Consoante já mencionado, o condomínio de lotes é uma figura que só foi reconhecida como uma modalidade de condomínio edilício recentemente, apesar de já ser adotada há muitos anos.

Na ausência de uma normatização expressa, tais empreendimentos eram embasados, para fins registrais e aprovação de projeto perante a Municipalidade, numa combinação de dispositivos legais formada por: (i) artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, que compunham o Capítulo VII, o qual trata do condomínio edilício; (ii) artigo 8º da Lei 4.591/64; e (iii) artigo 3º do Decreto Lei 271/67.⁶⁷

A soma era composta, basicamente, pela normatização geral que o Código Civil dá ao condomínio edilício; pela possibilidade de não haver edificação no terreno que se dará a instituição do condomínio, cabendo ao proprietário, ao promitente comprador ou, ainda, ao promitente cessionário erigi-la, nos termos da Lei 4.591/64; e pela equiparação que o Decreto Lei 271/67 promove entre loteador e incorporador, entre comprador de lote e condômino e entre as obras de infraestrutura e construção da edificação.

A regulamentação por este caminho tortuoso era admitida, mas era necessário um esforço interpretativo para compreender a existência de um condomínio de lotes, até para não o confundi-lo com o loteamento fechado – cuja normatização se dá pela Lei 4.591/64, conforme já exposto no decorrer deste estudo.

Com o intuito de acabar com essa celeuma, a Lei nº 13.465/17 inseriu o art. 1.358-A no Código Civil, o qual prescreve que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”. De quebra, no §2º do mesmo artigo, tem-se que “aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística”. Com isso, não há mais o que se falar em dúvidas acerca da legalidade e da implantação do condomínio de lotes. O legislador foi claro ao reconhecer essa modalidade condominial.

Dessa forma, qualquer controvérsia acerca da regularidade do condomínio de lotes foi superada através de processo legislativo, sendo reconhecido no ordenamento jurídico brasileiro, oferecendo a segurança jurídica que faltava ao instituto, o que beneficia tanto o empreendedor responsável pela idealização quanto os adquirentes e condôminos, que têm a sua situação jurídica consolidada.

⁶⁷ CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, Revista dos Tribunais, v. 67/2009, São Paulo, p. 101-151, 2009.

1.5.6 Considerações finais entre o loteamento fechado e o condomínio de lotes

Até a presente etapa, evidenciou-se as peculiaridades inerentes ao loteamento fechado e ao condomínio de lotes, buscando, sempre, conservar íntegra a linha divisória entre esses dois institutos, que reside, notadamente, na sua concepção jurídica, e não na retratação aparente que é constatada *in loco*, visto que nesse ponto ambos são semelhantes.

Em síntese, as principais diferenças jurídicas que podem ser identificadas entre os institutos são centradas na questão estrutural, principalmente no domínio das áreas e espaços de uso comum, que é privado nos condomínios e público nos loteamentos. Daí, decorrem boa parte dos aspectos particulares a cada instituto, que têm sua base firmada justamente na concepção do projeto e na legislação aplicável a cada caso.

Superada esta análise, centrada em diferenciar os institutos, cumpre ainda esclarecer um ponto específico que gera dúvidas: considerando a similitude fática entre os dois institutos, quais são os motivos que levam o empreendedor a implantar um loteamento fechado e não um condomínio de lotes, tendo em vista que este último possui um assentamento muito maior no ordenamento jurídico, inclusive no tocante à cobrança de contribuição dos seus moradores?

A resposta a este questionamento é centrada, basicamente, em dois pontos: um de natureza urbanística e outro de natureza econômica. A eventual limitação de unidades autônomas no condomínio de lotes – cuja imposição cabe ao Plano Diretor municipal – é fundamental para que o empreendedor escolha por implantar um loteamento fechado ou um condomínio de lotes. Apenas para fins exemplificativos, tomando-se por base o Plano Diretor da cidade de Florianópolis/SC, nota-se que o seu art. 106 prescreve que “o número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a vinte e cinco unidades, podendo subir para cinquenta unidades em áreas onde não existe nem estão projetadas vias”⁶⁸.

O condomínio de lotes, na lei municipal retratada, é considerado *condomínio residencial* unifamiliar. Sendo assim, a implantação de um condomínio de lotes que contemple um número de unidades maior que o limite imposto pela legislação

⁶⁸ O plano diretor de Florianópolis foi instituído pela Lei Complementar nº 482/2014.

municipal restaria prejudicada, obrigando o responsável pela implantação a optar pela modalidade de loteamento fechado.

Embora essa limitação seja um fator determinante para a opção entre os dois institutos, há outra questão que merece atenção na hora da escolha, centrada numa análise dos custos do empreendimento após implantado. Conforme já exposto, as áreas comuns do condomínio de lotes pertencem aos condôminos, na proporção de suas frações ideais, ou seja, são áreas de domínio privado e, portanto, sujeitas ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Isso importa em despesa comum para os condôminos, que terão que concorrer para o pagamento do imposto⁶⁹.

Por outro lado, no loteamento fechado, pelo fato de que as áreas e equipamentos comuns são transferidos à Municipalidade, tais espaços não estão sujeitos ao pagamento do IPTU. Registra-se que não é objeto do presente estudo analisar o aspecto legal dessa prática, mas apenas retratar que, neste ponto, os loteamentos fechados, quando comparados aos condomínios de lotes, representam uma economia aos seus moradores e, por isso, exercem influência quando da opção a ser feita.

Encerrando-se este capítulo, tem-se insumos para adentrar no problema que se propõe discutir, passando a uma análise menos abrangente e mais especializada. Até aqui, procurou-se demonstrar as características gerais dos institutos tratados, com o intuito de formar uma base fundamental, numa abordagem sistêmica e normativa, para, a partir do exposto, erigir os próximos capítulos.

⁶⁹ GAETTI, Waderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios, restrições. *Revista de Direito Imobiliário*, Revista dos Tribunais, v. 70/2011, São Paulo, p. 173-222, 2011.

2 A COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA PELAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

Feito o necessário introito do primeiro capítulo, passa-se, então, à apresentação do problema proposto para o presente estudo: a cobrança de taxa associativa pelas associações de moradores em sede de loteamentos fechados, notadamente daquelas pessoas que, a despeito de residirem no local, não integram o quadro associativo da entidade social.

Há alguns anos, ante a costumeira deficiência na prestação de serviços públicos – especialmente aqueles relativos à segurança pública e à conservação de vias e praças – as empresas loteadoras começaram a planejar uma forma de suprir essa falta nos serviços públicos com a criação de associações que pudessem prover, de forma satisfatória, os mencionados serviços. Entretanto, isso implica em custos, que, por consectário, devem ser arcados pelos moradores do loteamento beneficiado.

Ocorre que, juntamente com isso, moradores começaram a se insurgir contra a cobrança feita pelas associações, com fundamento na previsão constitucional de que ninguém pode ser compelido a associar-se ou manter-se associado. Assim, instalou-se um dissídio doutrinário e jurisprudencial no país: um lado favorável à cobrança e à manutenção desse sistema, e outro contrário, esforçando-se para derrubar esse mecanismo.

Diante disso, a proposta para este capítulo é tratar, primeiramente, da apresentação do problema, explicitando o seu surgimento diante das necessidades impostas pela deficiência na prestação de serviços públicos, passando então para uma breve análise jurídica das associações em geral, e, por fim, analisar-se-á a, sob uma ótica cronológica, as transformações que a jurisprudência pátria sofreu no tocante ao tema.

2.1 A origem da cobrança a partir do fato social relevante

A deficiência do Poder Público em prestar seus serviços básicos de forma adequada ensejou o surgimento dos loteamentos fechados, cuja anomalia reside

justamente no seu fechamento, já que, até o advento da Lei nº 13.465/17, essa figura não era reconhecida pelo ordenamento jurídico pátrio.

A principal justificativa para a fechamento é o aumento da segurança dos seus moradores – através da implantação de guarita, do controle de acesso às dependências, da contratação de vigias, dentre outros mecanismos que visam garantir a segurança – o que, em tese, é um benefício que aproveita a todos, indistintamente. Não há como prestar, por exemplo, serviço de segurança apenas a determinados moradores, sendo indubitável que seu alcance é geral, nos limites do loteamento contratante.

Nesse caso, a administração dessa estrutura habitacional é feita, normalmente, por uma associação civil, tratando-se de uma pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, normalmente denominada de “associação de moradores” ou, ainda, “associação de proprietários”, as quais preveem em seu ato constitutivo (nesse caso, um estatuto social), a obrigatoriedade dos proprietários concorrerem para as despesas oriundas da manutenção e conservação das “áreas comuns”⁷⁰ dos loteamentos⁷¹.

Apesar de a segurança ser o fator principal do fechamento, outras medidas tomadas pelas associações que regulam esses espaços também são uma forma de justificar a cobrança da taxa. Fatores como ajardinamento, conservação das vias de circulação, manutenção periódica dos espaços comuns, dentre outros.

Nessa mesma linha é o entendimento de Melhim Namem Chalhub, ao tratar do surgimento dos loteamentos fechados:

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

⁷⁰ Colocou-se a expressão entre aspas porque, em tese, não se tratam de áreas comuns propriamente ditas, como as existentes no condomínio edilício, sobre as quais os proprietários das unidades autônomas detêm uma fração ideal – por isso, chamadas também de propriedade comum. Nesse caso, as “áreas comuns” dos loteamentos são, na verdade, áreas públicas, transferidas ao ente público quando da implantação do loteamento. No caso do loteamento fechado, normalmente é feita uma concessão de uso dessas áreas públicas em favor da associação de moradores do local, a qual fica responsável por promover a manutenção desses locais.

⁷¹ NICOTRA, Ricardo. *As taxas associativas em loteamentos fechados e a lei 13.465/17*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI274130,101048-As+taxas+associativas+em+loteamentos+fechados+e+a+lei+1346517>>. Acesso em 02/04/2018.

serviços são administrados e custeados pelos moradores, por meio de uma associação de moradores ou sociedade assemelhada.⁷²

Ocorre que, por óbvio, a prestação de serviços importa, inevitavelmente, em custos aos beneficiários das melhorias. Aí reside a gênese do problema: conforme a prática se tornou comum, moradores que discordavam da adoção dos serviços, por conta dos custos que importavam em rateio entre os moradores, começaram a se insurgir, alegando que não poderiam ser compelidos a concorrer com despesas que não anuíram, pois não se vinculavam à associação.

Ademais, o principal argumento contrário à obrigatoriedade da cobrança das taxas aos não associados era calcado no artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, o qual prescreve que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou permanecer associado”, disposição comumente designada como o princípio da liberdade de associação. Sendo, então, a cobrança das taxas uma obrigação decorrente da associação de moradores do local, não obrigaria, em tese, aqueles que a esta não se associaram – protegidos, ainda, pela disposição constitucional que garante a liberdade associativa.

Por outro lado, o argumento usualmente utilizado para rebater a tese de que o não associado era desonerado da obrigação de contribuir com as despesas cobradas pela associação que administra o loteamento era baseado no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa. Isso porque o morador que não contribuía com o rateio das despesas aproveitava, da mesma forma que os demais, a prestação dos serviços coletivos, percebendo inclusive uma valorização do seu imóvel, sem que houvesse nenhuma contraprestação de sua parte para tal.

Assim, formou-se um dissenso acerca da possibilidade ou não de cobrança dessas taxas aos moradores não associados – agravado pelo fato de que nem mesmo a jurisprudência dos tribunais era pacífica ao julgar a questão, o que será estudado pormenorizadamente em item próprio.

⁷² CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, Revista dos Tribunais, v. 67/2009, São Paulo, p. 101-151, 2009.

2.2 A natureza jurídica das associações civis

Consoante exposto no item anterior, a administração dos serviços coletivos é feita, normalmente, por uma associação civil, constituída pelos moradores do loteamento beneficiado, a qual arrecada os recursos e lhes dá a destinação mais conveniente aos interesses da coletividade que ali reside.

As associações civis são reguladas pelo Código Civil, em seus artigos 53 e seguintes,⁷³ sendo consideradas pessoas jurídicas de direito privado, possuidoras de personalidade jurídica própria, distinta da de seus associados. Ao contrário das sociedades, por exemplo, as associações não possuem fins econômicos ou lucrativos, sendo vedada a distribuição de lucros aos seus associados⁷⁴.

O ato constitutivo das associações é o registro do seu Estatuto Social no Cartório de Títulos e Documentos – momento em que a associação passa a ser juridicamente reconhecida, ou seja, reveste-se de personalidade jurídica. O Estatuto Social é o principal instrumento de uma associação, contendo alguns requisitos exigidos por força do artigo 54 e incisos do Código Civil, os quais dispõem acerca da denominação, requisitos para admissão, direitos e deveres dos associados, dentre outras peculiaridades da associação formada, as quais devem constar expressamente do Estatuto Social.

As associações podem ter inúmeras finalidades, sendo livre a estipulação do seu objeto, desde que este seja lícito. A civilista Maria Helena Diniz, em sua obra “Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil” exemplifica diversos tipos de associação, dentre estes destaca

as associações de amigos de bairro ou de fomento e defesa, formadas por proprietários, que se reúnem não só para a proteção de seus

⁷³ Por não ser o objeto do presente trabalho, limitar-se-á o tratamento das associações ao estritamente necessário ao objetivo final pretendido. Para um maior aprofundamento acerca das características e peculiaridades inerentes às associações civis, recomenda-se a consulta às seguintes obras: VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.; DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito Civil: Teoria Geral*. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

⁷⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 259.

imóveis contra dano eventual, mas também para a defesa do bairro, obtendo melhorias e evitando atos lesivos ao meio ambiente⁷⁵.

Anote-se que a associação é uma forma pela qual um grupo de indivíduos se congrega para a consecução de determinado fim não econômico, em prol de um ideal comum. Por mais que esta entidade realize negócios para manutenção de sua existência, em nenhuma hipótese seus membros poderão perceber alguma vantagem econômica direta⁷⁶.

Considerando o propósito a que se destinam as associações de moradores ora estudadas, qual seja, administrar os recursos oriundos das contribuições dos proprietários das unidades que compõem o loteamento para prestação de serviços coletivos, o regime jurídico de associação civil parece o mais adequado a essa regulamentação.

Note-se que essa adequação dos interesses da coletividade do loteamento à estrutura de uma associação pode ser fundada em dois aspectos característicos dessa espécie de entidade e que, por sua vez, se encaixam com clareza nos objetivos dos moradores de determinado loteamento.

Primeiramente, pelo fato de que o objetivo que a constituição da associação de moradores pretende é comum a todos os integrantes dessa coletividade, o que vai ao encontro da finalidade de uma associação, que, conforme já exposto, tenciona a consecução de um objetivo comum entre determinado grupo de indivíduos. A associação de moradores, quando constituída para a promoção e contratação de serviços de conservação e segurança, objetiva a melhoria da qualidade de vida dos que ali habitam, ou seja, um propósito comum e indistinto a todos.

Em segundo lugar, porque a arrecadação de valores entre os moradores não caracteriza a prática de atividade econômica com fins lucrativos pela pessoa que recolhe os valores, de modo que os recursos arrecadados deverão ser integralmente reinvestidos nos espaços que servem àqueles que concorreram com a sua quota parte. Todo o dispêndio que há pelos moradores acaba retornando ao seu patrimônio,

⁷⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 260.

⁷⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 252.

na forma de melhoramentos do local em que habitam. Assim, a associação se mostra uma estrutura adequada a esta finalidade, ante a vedação de que esta tenha fins lucrativos.

2.3 Análise da Jurisprudência Pátria: do dissenso jurisprudencial à pacificação promovida pelo STJ

Dada a controvérsia que permeia o tema, tão logo as demandas judiciais envolvendo a cobrança das taxas associativas foram surgindo, instalou-se um dissenso jurisprudencial – agravado no decorrer do tempo e pacificado através do Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça, cuja tese foi firmada em 2015. Vale ressaltar que com o advento da Lei nº 13.465/17, essa pacificação tende a ser desconstruída, porém, essa discussão será tratada no capítulo seguinte.

Quando do surgimento das associações de moradores, e assim por vários anos, estas se mostraram um mecanismo eficiente, o qual permitia à coletividade sustentar de forma adequada os serviços necessários e benéficos aos interesses dos proprietários do local⁷⁷. Como exemplo dessa “sedimentação” do entendimento favorável à cobrança, pode-se citar a súmula nº 79 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, editada em 04/04/2005, através da Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012, cujo teor colaciona-se abaixo:

Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.⁷⁸

Nota-se que a recorrência com que o tema era submetido à apreciação daquele tribunal e, mais que isso, o entendimento pacífico que os julgadores haviam firmado - nesse caso, favorável à pretensão das associações - ensejou a edição de uma súmula, a fim de se colocar abaixo qualquer dúvida ou controvérsia sobre a

⁷⁷ ABELHA, André. O problema das taxas de manutenção dos loteamentos e suas possíveis soluções. *Revista de Direito Imobiliário ADIT Brasil*, Alagoas, n. 1, 2016.

⁷⁸ TJRJ. Uniformização de Jurisprudência n. 2004.018.00012. Rel. Desembargador Sérgio Cavalieri Filho. Julgado em 04/04/2005.

possibilidade de cobrança das taxas de manutenção cobradas pelas associações de moradores.

Em sede dos Tribunais Estaduais, a procedência à pretensão das associações era predominante, desde que comprovada a prestação dos serviços cobrados. A justificativa, invariavelmente, era centrada na tese de que ninguém pode se enriquecer sem causa à custa de outrem, beneficiando-se das melhorias promovidas e eximindo-se da contrapartida respectiva⁷⁹.

Entretanto, quando tais demandas aportavam no Superior Tribunal de Justiça, a situação se modificava e o dissenso entre as turmas julgadoras era latente. A 4ª Turma comungava do entendimento de que a cobrança era possível, podendo-se citar como exemplo o REsp 261.892/SP, julgado em 18/12/2000, relatado pelo então Ministro Ruy Rosado de Aguiar, com resultado favorável à entidade associativa. Referido acórdão foi assim ementado:

LOTEAMENTO. Administração. Despesas comuns. Enriquecimento injusto.

Deve contribuir para as despesas comuns o proprietário de imóvel integrante de loteamento administrado por entidade que presta diversos serviços no interesse da comunidade (distribuição de água, conservação do calçamento, portaria, segurança, etc), sob pena de enriquecimento injusto.⁸⁰

No presente caso, o Tribunal de Justiça de São Paulo, seguindo a tendência dominante da época, também entendeu pela manutenção das taxas, dispensando a condição de associado do morador – decisão que fora referendada pelo Superior Tribunal de Justiça no acórdão acima exposto.

Por outro lado, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça possuía entendimento sedimentado na linha de proibir a cobrança, sob a justificativa de que tal obrigatoriedade violava o direito à livre associação previsto no art. 5º, XX, da Constituição Federal⁸¹. Em decisão de época não muito distante daquela proferida pela 4ª Turma, em sentido favorável às associações, a 3ª Turma se mantinha firme no

⁷⁹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Loteamento fechado ou condomínio de fato*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 92.

⁸⁰ STJ. REsp n. 261.892/SP. 4ª turma. Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em 24/10/2000.

⁸¹ ABELHA, André. O problema das taxas de manutenção dos loteamentos e suas possíveis soluções. *Revista de Direito Imobiliário ADIT Brasil*, Alagoas, n. 1, 2016.

entendimento contrário, conforme se depreende do acórdão proferido no Recurso Especial nº 444.931, relatado pelo Ministro Ari Pargendler⁸²:

CIVIL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou. Recurso Especial conhecido e provido.⁸³

Apesar dos acórdãos terem sido proferidos em sentidos opostos, nota-se que há um ponto em comum entre os estes: ambos são oriundos do Estado de São Paulo, interpostos por moradores que visavam desconstituir a cobrança e, nos dois casos, o Tribunal de segundo grau proferiu decisão favorável às associações. Isso ressalta o entendimento favorável às associações que predominava à época nos Tribunais Estaduais, notadamente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, conforme já exposto.

Diante dessa insegurança que havia se instalado, foi de fundamental importância para o tema a oposição de Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 444.931, de modo que o Superior Tribunal de Justiça, através da 2ª Seção, entendeu, por maioria, que a cobrança era indevida, proferindo acórdão assim ementado:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.⁸⁴

A tese que fundamentou a negativa foi a mesma que já era utilizada nas decisões anteriores que negavam a possibilidade de cobrança: o proprietário de

⁸² Apesar dos acórdãos terem sido proferidos em sentidos opostos, nota-se que há um ponto em comum entre os estes: ambos são oriundos do Estado de São Paulo, interpostos por moradores que visavam desconstituir a cobrança e, nos dois casos, o Tribunal de segundo grau proferiu decisão favorável às associações. Isso ressalta o entendimento favorável às associações que predominava à época nos Tribunais Estaduais, notadamente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro,

⁸³ STJ. REsp n. 444.931/SP. 3ª Turma. Rel. Ministro Ari Pargendler. Julgado em 12/08/2003.

⁸⁴ STJ. Embargos de Divergência em REsp n. 444.931/SP. 2ª Seção. Rel. Ministro Fernando Gonçalves. Julgado em 26/10/2005.

imóvel que não é associado não pode ser compelido a contribuir com as despesas criadas ou promovidas pela associação de moradores do local. A partir desse entendimento, as decisões do Superior Tribunal de Justiça, monocráticas ou colegiadas, passaram a ser desfavoráveis às associações.

Os tribunais estaduais, a despeito do julgamento dos Embargos de Divergência referendando a insurgência dos moradores, permaneceram aplicando o entendimento favorável às associações, notadamente os tribunais de justiça dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, nos quais se observava inúmeros julgados favoráveis à manutenção da cobrança, mesmo após o Superior Tribunal de Justiça ter firmado o entendimento de que a esta não poderia ser imposta ao não associado.

Nesse sentido, tem-se, exemplificativamente, os seguintes acórdãos, cujo julgamento se deu após um considerável transcurso de tempo da decisão proferida pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em sede de Embargos de Divergência e, mesmo assim, foram de encontro ao que decidiu o Tribunal Superior:

Loteamento. Associação Civil. Administradora. Cobrança de taxa de contribuição. Exigência de proprietário não é associado. Admissibilidade. Hipótese de efetiva prestação de serviços no interesse comum dos proprietários dos lotes. Observância do princípio da vedação do enriquecimento sem causa.⁸⁵

Ação de cobrança de contribuições mensais por associação de moradores em loteamento fechado. Procedência do pedido. Apelação dos Réus. Criação da associação com a estipulação da cobrança de taxa para execução de melhorias e manutenção. Associação que tem por finalidade a manutenção, segurança, limpeza e conservação das áreas de utilização comum no loteamento. Apelada que comprovou os serviços prestados, devendo os proprietários dos imóveis integrantes do loteamento participar do rateio das despesas mensais. Cobrança que tem por fundamento o benefício auferido pelos moradores, e não o vínculo associativo, sob pena de ficar caracterizado enriquecimento sem causa. Súmula 79 do TJRJ. Apelantes que fazem jus ao benefício da gratuidade de justiça. Provimento parcial da apelação.⁸⁶

No tocante ao tema, o Supremo Tribunal Federal, até então, só possuía uma decisão monocrática proferida pelo Ministro Sepúlveda Pertence, datada de 07/12/2004, a qual referendava a cobrança, sob o argumento de que havia, entre o

⁸⁵ TJSP. Apelação Cível n. 9051498-85.2000.8.26.0000. Rel. Desembargador Magno Araújo. Julgado em 22/11/2007.

⁸⁶ TJRJ. Apelação Cível n. 2009.001.47260. 8ª Câmara Cível. Rel. Desembargadora Ana Maria Pereira de Oliveira. Julgado em 13/10/2009.

morador e a associação, uma relação contratual de fato, a qual prescindia da efetiva integração deste no quadro associativo da entidade, sendo que o fundamento da obrigação seria a fruição dos serviços prestados, e não a condição de associado⁸⁷.

Essa toada de insegurança sobre o tema se mostrou fortemente presente na jurisprudência até 2011, quando um importante precedente surgiu: o julgamento do Recurso Extraordinário 432.106/RJ, pelo Supremo Tribunal Federal, firmando entendimento de que não cabe a cobrança de taxa associativa imposta a morador que não tenha aderido ao encargo, não sendo aplicável a legislação civilista sobre o condomínio edilício⁸⁸. Esse importante evento na jurisprudência pátria restou assim ementado:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. MENSALIDADE. AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal.⁸⁹

Referido acórdão foi julgado por unanimidade, contrariando a tese que reiteradamente vinha sendo adotada pelos tribunais inferiores, porém, indo ao encontro do entendimento que o Superior Tribunal de Justiça havia firmado em sede de Embargos de Divergência – atentando para o fato de que este repercutiu da forma que se esperava em relação às decisões proferidas nas instâncias inferiores. Porém, com a reafirmação desse entendimento pelo STF, ao julgar o Recurso Extraordinário acima exposto, somada a uma divulgação expressiva nos veículos de comunicação dessa “pacificação”, as decisões dos tribunais estaduais começaram a se modificar, ainda que de forma tímida e minoritária, surgindo julgamentos favoráveis aos proprietários de imóveis que não eram associados às entidades administradoras⁹⁰.

⁸⁷ STF. Recurso Extraordinário n. 340561/RJ. Rel. Ministro Sepúlveda Pertence. Julgado em 07/12/2004.

⁸⁸ Quando da interposição do referido Recurso Extraordinário a sistemática da repercussão geral ainda não estava em vigor.

⁸⁹ STF. Recurso Extraordinário n. 432106/RJ. Rel. Ministro Marco Aurélio. Julgado em 20/09/2011.

⁹⁰ ABELHA, André. O problema das taxas de manutenção dos loteamentos e suas possíveis soluções. *Revista de Direito Imobiliário ADIT Brasil*, Alagoas, n. 1, 2016.

Posteriormente, em março de 2015, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, reacendeu-se novamente a discussão sobre o tema, mas, desta feita, utilizando-se da sistemática do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973, que tratava do julgamento de múltiplas demandas com a mesma questão de direito, com o intuito de uniformizar a jurisprudência brasileira acerca da questão. Nesta ocasião, foram proferidos dois acórdãos semelhantes, no Recurso Especial 1.280.871/SP e no Recurso Especial 1.439.163/SP, que assim restaram ementados:

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.⁹¹

Com esse entendimento, foi cunhada a tese do Superior Tribunal de Justiça, cuja redação é transcrita na citação acima.⁹² Não obstante a ausência de trânsito em julgado, após a publicação dos acórdãos mencionados, os tribunais de justiça dos estados passaram, majoritariamente, a julgar as ações de maneira favorável aos proprietários de imóveis, embora ainda sejam encontrados julgados mitigando a aplicação da referida tese, sob o argumento de que a presunção de ciência do morador, no tocante à existência da associação, os serviços que esta presta, bem como acerca das taxas que são cobradas, autorizaria essa flexibilização do entendimento⁹³.

Todavia, registra-se que está em trâmite no Supremo Tribunal Federal o Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, cuja relatoria foi designada ao Ministro Dias Toffoli.⁹⁴ O presente pleito tem por objeto, novamente, o questionamento da cobrança das taxas associativas por associações de moradores, ocasião em que a recorrente

⁹¹ STJ. Recurso Especial n. 1.280.871/SP. Rel. Ministro Ricardo Villas boas Cueva. 2ª Seção. Julgado em 11/03/2015.

⁹² Tal decisão ainda não transitou em julgado, por conta da pendência de julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial que foram opostos.

⁹³ TJSP. Apelação Cível n. 0002892-03.2015.8.26.0115. Rel. Desembargadora Clara Maria Araújo Xavier. Julgado em 08/11/2017.

⁹⁴ Neste caso, foi reconhecida a existência de repercussão geral na questão constitucional suscitada – ao contrário do já mencionado RE n. 432/106/RJ, que tramitou em época anterior ao advento do instituto. Além disso, a interposição se deu no ano de 2009, muito tempo antes da pacificação promovida pelo STJ em 2015.

é moradora e visa desconstituir a cobrança. Anote-se que, quando se der o julgamento desse Recurso Extraordinário, a decisão proferida pode reacender a discussão acerca da possibilidade de cobrança da taxa associativa. Vale ressaltar que diversas entidades representativas das associações de moradores já foram admitidas como *amicus curiae* e, além disso, a Procuradoria Geral da República proferiu parecer favorável à tese da associação recorrida, o que demonstra que há um forte engajamento da corrente que se mostra favorável à cobrança.⁹⁵

2.4 Breve análise acerca das teses contrárias e favoráveis à cobrança

Conforme se extrai da análise da jurisprudência pátria, apesar do extenso período de dissenso instalado, não se verifica uma multiplicidade de argumentos contrários ou favoráveis à cobrança de taxa associativa dos moradores. Quanto aos associados, a jurisprudência, logicamente, é firme em admitir a cobrança, afinal, o morador está vinculado à associação por força da sua condição de associado e não há espaço para discussão acerca do seu dever de contribuição. Nesse caso, a sua obrigação, sob a ótica jurídica, é incontestável.

Por outro lado, em se tratando da contribuição por parte de pessoa que não integra a associação de moradores, há uma bifurcação que resulta em duas teses: a primeira, favorável à cobrança, é fundada no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa; a segunda, contrária à cobrança, é pautada na liberdade de associação garantida pela Constituição Brasileira, em seu artigo 5º, inciso XX.

Pois bem. O enriquecimento sem causa pode ser definido, de modo geral, como todo aumento patrimonial que ocorre sem causa jurídica, mas também tudo o que se deixa de perder sem causa legítima. Nas sábias palavras do civilista Silvio de Salvo

⁹⁵ A despeito desses aspectos favoráveis, dos onze Ministros que compõem a Suprema Corte, quatro votaram a favor dos proprietários quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 432.106/RJ, em 2011 – dentre eles o Ministro Dias Toffoli, atual relator do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, que está pendente de julgamento. Dessa forma, a vitória das associações depende, alternativamente, dos seguintes aspectos: i) da mudança de entendimento dos Ministros que já se manifestaram sobre o tema, quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 432.106/RJ; ii) do convencimento de, no mínimo, seis dos sete Ministros restantes, que ainda não exprimiram o seu entendimento sobre o tema.

Venosa, “existe enriquecimento injusto sempre que houver uma vantagem de cunho econômico, sem justa causa, em detrimento de outrem”⁹⁶.

Tal instituto é positivado no ordenamento jurídico pátrio no artigo 884 do Código Civil, o qual prescreve que “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à causa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

No caso das taxas de manutenção cobradas por associações de moradores, opera-se o enriquecimento sem causa decorrente de despesas efetuadas por outrem, em benefício alheio e, mais especificamente, um enriquecimento imposto, cujos pressupostos verificativos da constituição de uma obrigação de restituir são: (i) a existência de um enriquecimento (nesse caso, do morador não associado), (ii) obtido à custa de outrem (custeado pela associação, que é mantida pelos demais moradores); e (iii) sem causa justificativa, no sentido de uma razão jurídica para que esse enriquecimento se conserve⁹⁷.

A aplicação do princípio do enriquecimento sem causa à situação da cobrança de taxa pelas associações de moradores é cabível no sentido de que o morador é beneficiado pelos serviços coletivos prestados, dentre eles, segurança privada, coleta de lixo, ajardinamento, limpeza, etc. e, por isso, há dois reflexos na sua esfera jurídica: (i) o aproveitamento dos serviços prestados à coletividade e (ii) a valorização do seu imóvel, que tem seu valor de mercado diretamente afetado pela existência de serviços diferenciados.

Diante disso, a corrente doutrinária e jurisprudencial que se perfilha à exigibilidade das taxas de manutenção dos moradores não vinculados à associação respectiva, entende que a ausência de contraprestação pelos serviços proporcionados, e de fato fruídos, caracteriza o enriquecimento sem causa, ante o preenchimento desses elementos. Nesse sentido, tem-se, inclusive, a decisão já mencionada do então Ministro Sepúlveda Pertence, exarada nos autos do Recurso Extraordinário nº 340.561, que afastou da resolução do litígio a tese da vedação à associação compulsória e deu resolução ao imbróglio através da teoria que veda o enriquecimento sem causa.

⁹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 196.

⁹⁷ HILDEBRAND, Lucas Fajardo Nunes. Exigibilidade de taxas por associações de moradores: proposta de solução pela ótica do enriquecimento sem causa. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, vol. 14/2018, p. 311-334, 2018.

Doutra banda, a corrente que entende indevida a contribuição pelos não associados fundamenta o seu entendimento na previsão do artigo 5º, XX, da Constituição Federal, o qual prescreve que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”. Dispensa-se a colação repetida dos julgados anteriormente citados para demonstrar a existência dessa corrente, de modo que basta mencionar o Tema 882, cuja tese foi firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em 2015, através do julgamento dos Recursos Especiais nº 1.280.871/SP e nº 1.439.163/SP, conforme já exposto.

Esse entendimento prescreve que o ato constitutivo e as decisões subseqüentes tomadas pelas associações civis só têm força normativa sobre os seus associados, não podendo exercer ingerência na esfera jurídica de pessoas estranhas ao quadro associativo da entidade. Dessa forma, um encargo instituído pela associação de moradores não poderia obrigar as pessoas que optaram por não se associar à entidade – mesmo que estas usufruam dos serviços que a entidade civil promove ou providencia.

2.5 Soluções alternativas adotadas para justificar a cobrança em face dos não associados

A existência do fato social que ensejou o surgimento de institutos como os loteamentos fechados, as associações de moradores e a cobrança de taxas de manutenção dos moradores destes espaços é inegável. Entretanto, o direito nem sempre consegue acompanhar a dinâmica social e proporcionar as soluções jurídicas adequadas à resolução das questões postas em discussão. Dessa forma, ante a inércia do legislador em promover a adequação desses institutos, os operadores do direito buscaram formas de se legitimar a pretensão das associações no tocante à cobrança compulsória da taxa de manutenção dos moradores do loteamento administrado por esta.

Destacam-se, nesta seara, duas maneiras já utilizadas, com uma certa precariedade, com o intuito de legitimar a cobrança das taxas de manutenção pelas associações de moradores: (i) a previsão da associação de moradores e da obrigatoriedade de associação do comprador no contrato-padrão arquivado no

Registro de Imóveis respectivo; e (ii) a constituição de servidão perpétua sobre os lotes, tendo como prédio dominante um lote de propriedade da associação.

O contrato-padrão, como já visto anteriormente, integra o rol de documentos obrigatórios que devem acompanhar o projeto de loteamento quando da sua submissão ao registro imobiliário competente para o seu processamento, nos moldes do artigo 18, VI, da Lei nº 6.766/79. Afora a sua obrigatoriedade, uma vez depositado no registro imobiliário, o contrato-padrão adquire publicidade – princípio inerente às serventias extrajudiciais imobiliárias – constando, inclusive, do artigo 24 da Lei nº 6.766/79 que

o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

O princípio da publicidade registral pode ser entendido como um fundamento basilar das serventias registrais brasileiras, as quais seguem o modelo germânico, de modo que a publicidade registral é a garantia dos direitos reais inscritos no registro, além de garantir, igualmente, a tutela dos interesses daqueles que fazem negócios tomando por base as informações constantes do Registro⁹⁸.

Além disso, o contrato-padrão, desde que devidamente depositado no registro imobiliário em que o loteamento foi registrado, obriga os futuros adquirentes às suas cláusulas e condições, nos termos do artigo 29 da Lei nº 6.766/79⁹⁹.

Diante dessas previsões legais que conferem ao contrato-padrão depositado uma força vinculante expressiva – baseada na publicidade e na observância compulsória por parte dos futuros adquirentes dos lotes – vislumbrou-se uma possibilidade interessante de se consolidar a existência da associação de moradores responsável por prover serviços coletivos às pessoas residentes nos loteamentos e,

⁹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 24.

⁹⁹ Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, 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.

por conseguinte, obrigar os titulares dos lotes a contribuir com o rateio dessas despesas.

O ponto fulcral dessa hipótese é o fundamento da obrigação: a obrigatoriedade decorre de expressa previsão contratual, e torna-se exigível por força do artigo 29 supracitado, afastando-se a tese da inexigibilidade por ausência de associação ou anuência por parte do morador que se insurge contra a cobrança. Nesse caso, a fonte de obrigação é o contrato e, se no ordenamento jurídico brasileiro o contrato, sendo espécie de negócio jurídico, é admitido como fonte de obrigação¹⁰⁰, legítima é a cobrança originada em expressa previsão contratual. Anote-se que toda a discussão acerca da previsão constitucional de não obrigatoriedade de associação torna-se inócua, na presente hipótese.

Inclusive, o Superior Tribunal de Justiça possui precedentes no sentido de admitir a cobrança de taxa de manutenção fundada em obrigação contratual, decorrente do contrato-padrão depositado no Registro de Imóveis, destacando a publicidade desse instrumento e vinculação dos futuros adquirentes à sua observância, como pode se extrair do julgamento do REsp 1.422.859/SP, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. FONTE NA LEI E EM CONTRATO. INSTITUIÇÃO DO ENCARGO. ATO. ADESÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Na origem, trata-se de ação de cobrança proposta por sociedade empresária administradora de loteamento, contratada pelos proprietários/loteadores para a prestação de determinados serviços discriminados na avença, contra moradores dos lotes. 2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Para tanto, fundamentou-se principalmente nos seguintes pontos: (i) inviabilidade de cerceamento da liberdade de associação e (ii) impossibilidade da criação de obrigação que não tenha fonte na lei ou em contrato. 3. A situação fática dos autos é totalmente distinta daquela decidida nos autos do repetitivo porque (i) a autora não é associação de moradores, mas sim, sociedade empresária limitada prestadora de serviços de administração de loteamento e (ii) a causa de pedir está fundada no

¹⁰⁰ NORONHA, Fernando. *Direito das Obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 391.

descumprimento de obrigação contratual existente entre as partes, e não em estatutos de associação civil ou no princípio constitucional da vedação do enriquecimento sem causa. **4. Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos.** 5. Tendo constado nas escrituras públicas de compra e venda dos lotes adquiridos pelos réus a ressalva de que os terrenos estariam sujeitos às condições restritivas impostas pelos loteadores por época do registro de loteamento, não há falar em falta de anuência. Há, ao contrário, adesão inequívoca ao ato que instituiu o encargo. 6. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido (grifou-se).¹⁰¹

Além da previsão no contrato-padrão depositado no Registro de Imóveis quando do arquivamento dos documentos obrigatórios a serem apresentados pelo loteador, outra solução que alguns operadores utilizavam para se instituir o encargo das taxas de manutenção é a constituição de servidão perpétua sobre os lotes em favor de um lote cuja propriedade é atribuída à associação de moradores constituída.

A servidão é um direito real, previsto no rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil, em seu inciso III, e assim é conceituada por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

Cuida-se de direito real sobre coisa imóvel, que impõe restrições em um prédio em proveito de outro, pertencentes a diferentes proprietários. O prédio que suporta a servidão, é o serviente. O outro, em favor do qual se proporciona utilidade e funcionalização da propriedade, é o dominante. Envolve uma ideia de submissão, com privação de certos poderes inerentes ao domínio do prédio serviente¹⁰².

Assim, uma forma encontrada de se mitigar o problema das taxas de manutenção, foi a instituição, pelos loteadores, de servidão perpétua em prol de um lote pertencente à associação, na qual a utilidade proporcionada é o direito de exigir o reembolso das despesas efetuadas com a conservação das áreas de interesse comum do loteamento.

¹⁰¹ STJ. Recurso Especial nº 1.422.859/SP. Terceira Turma. Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em 03/11/2015.

¹⁰² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 626.

Ao tratar dessa modalidade de direito real, mormente da sua utilidade para o fim de legitimar a cobrança das taxas de manutenção pelas associações de moradores, André Abelha sinaliza que

Uma vez constituída, a servidão, como direito real, imporá a cada proprietário de lote serviente a obrigação, de natureza *propter rem*, de pagar a quantia equivalente a esse reembolso, em concretização do princípio da função social da propriedade.¹⁰³

Dessa forma, esse gravame terá incidência sobre o imóvel, de maneira indissociável, vinculando todos aqueles que vierem a possuir o direito de propriedade deste, constituindo uma obrigação *propter rem*, ou seja, decorrente da titularidade que tal pessoa detém sobre a coisa gravada, afastando qualquer pessoalidade da referida obrigação e, por conseguinte, não sendo passível de questionamento mediante a arguição da garantia constitucional à livre associação. A fonte da obrigação, neste caso, será o gravame que incide sobre o imóvel, e não a condição de associado do seu proprietário. Ademais, também não se submete sua aplicabilidade à teoria do enriquecimento sem causa, que já foi rejeitada pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme o Tema 882 anteriormente estudado.

Adverte-se que a constituição da obrigação de contribuir para a associação mediante o instituto da servidão é pouco difundida no Brasil, visto que as servidões, na sua imensa maioria, são normalmente de água ou de passagem, as quais têm sua utilidade claramente constatada *in loco*.¹⁰⁴ Dessa maneira, apesar de cumprir os requisitos legais básicos para a sua efetividade, não se tem um arcabouço doutrinário ou jurisprudencial tratando da servidão como forma de se exigir uma prestação pecuniária periódica do titular do prédio serviente em favor de serviços prestados pelo titular do prédio dominante, mormente se tratando de associações de moradores em loteamentos, restando prejudicada uma análise mais profunda pela qual se possa demonstrar as reais implicações e interpretações que essa prática tem no direito brasileiro.

¹⁰³ ABELHA, André. O problema das taxas de manutenção dos loteamentos e suas possíveis soluções. *Revista de Direito Imobiliário ADIT Brasil*, Alagoas, n. 1, 2016.

¹⁰⁴ Em pesquisa aos sítios do IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil) e da ANOREG (Associação dos Notários e Registradores do Brasil), não se encontrou notícias ou relatos acerca da aplicação na prática registral dessa proposta, a fim de verificar a aceitação deste instituto por parte dos registradores.

3 O ADVENTO DA LEI Nº 13.465/17 E SUAS IMPLICAÇÕES

Feita a necessária apresentação do problema das taxas de manutenção cobradas pelas associações civis em face das pessoas residentes em loteamentos fechados, notadamente daquelas que não integram efetivamente as referidas entidades, adentra-se, neste capítulo, no objetivo final do presente trabalho: a análise da Lei nº 13.465/17, especialmente no tocante ao seu artigo 78, o qual inseriu o artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, visando pacificar a matéria no sentido de viabilizar a cobrança das referidas contribuições, mesmo daqueles que não integram o quadro de associados.

Até então, a abordagem do presente trabalho pautou-se em, num primeiro momento, conceituar, de forma geral, os institutos do parcelamento do solo e do condomínio edilício, especialmente os institutos do loteamento fechado e do condomínio de lotes, diferenciando-os em seus aspectos fáticos e jurídicos. Posteriormente, no segundo capítulo, buscou-se estreitar a análise para a questão das taxas cobradas por associações de moradores, discorrendo sobre o problema em si, retratando a construção jurisprudencial sobre o tema e analisando, de forma breve, os argumentos contrários e favoráveis à manutenção da cobrança.

No presente capítulo, propõe-se a análise da Lei nº 13.465/17 propriamente dita, analisando a motivação da sua edição, sob o contexto no qual está inserida, através da exposição do seu trâmite legislativo; num segundo instante, analisar-se-á, estritamente, a inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, avaliando a sua topologia, os primeiros reflexos que causou na jurisprudência pátria, e, principalmente, esmiuçando a significação que o texto legal traz consigo; por fim, propor-se-á uma alteração na redação do referido artigo, no intuito de afastar o risco de inaplicabilidade e ineficácia que a redação intrincada do dispositivo pode ocasionar.

3.1 A gênese da Lei nº 13.465/17: conversão da Medida Provisória nº 759/16

Inicialmente, antes de se adentrar no mérito da lei que ora se discute, cumpre assinalar alguns pontos importantes da sua formação, para melhor entender a origem do referido diploma legislativo.

O primeiro item a se destacar é que a Lei nº 13.465/17 surgiu a partir da conversão da Medida Provisória nº 759/16, chamada de “Medida Provisória da Regularização Fundiária”, de autoria da presidência da república. Entretanto, quando da edição da referida Medida Provisória, não se vislumbrava, em momento algum, a regulamentação da questão referente à prestação de serviços promovida pelas associações de moradores. A ementa da referida norma ficou assim redigida:

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.¹⁰⁵

Nota-se a ausência de diversos temas que vinham a estar presentes na Lei nº 13.465/17 – dentre eles, a inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79. Assim, a Medida Provisória possuía três Títulos, sendo relativos à Regularização Fundiária Rural, à Regularização Fundiária Urbana e aos Procedimentos de Avaliação e Alienação de Imóveis da União, respectivamente.

Por se tratar de Medida Provisória, é pressuposto essencial para sua adoção a existência de relevância e urgência da matéria a ser regulada, a rigor do artigo 62 da Constituição Federal¹⁰⁶, sendo que, neste caso, a exposição de motivos apontou como fundamentos para tais pressupostos os problemas estruturais decorrentes da desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática, que impedem a

¹⁰⁵ BRASIL. Diário Oficial da União de 23 de dezembro de 2016.

¹⁰⁶ Art. 62. Em caso de relevância e urgência, o Presidente da República poderá adotar medidas provisórias, com força de lei, devendo submetê-las de imediato ao Congresso Nacional.

concretização do direito à moradia e produzem efeitos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e saúde pública.¹⁰⁷

A regulação das atividades desenvolvidas pelas associações de moradores só foi aventada quando da proposição de emendas pelos parlamentares. Num primeiro momento, não se vislumbrava abarcar outros institutos, senão aqueles relacionados anteriormente. Porém, a regulamentação das atividades desenvolvidas pelas associações de moradores foi fruto de uma proposição de autoria da deputada federal Dâmina Pereira, que propôs a emenda de número 108, a qual tinha por objeto a inclusão do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, com a seguinte redação:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, sem fins lucrativos, bem como as entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência visando valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A Administração de imóveis na forma do caput sujeita seus titulares a normatização e disciplina constantes de seus atos constitutivos cotizando-se na forma dos mesmos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Em sua justificativa apresentada para a emenda, a parlamentar mineira fundamenta a inclusão do referido artigo na organização da vida comunitária em sede de loteamentos que possuem associações, no intuito de normatizar essas entidades, ante a necessidade de alterar a legislação dessa organização composta pelos proprietários de lotes, dotada de legitimidade jurídica, para firmar contratos particulares de prestação de serviços com os diversos agentes, pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela prestação de todos os interesses de seus associados.¹⁰⁸

¹⁰⁷ A exposição de motivos da referida Medida Provisória pode ser acessada no endereço <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1553431&filename=MSC+690/2016+%3D%3E+MPV+759/2016>. Acesso em: 20/05/2018.

¹⁰⁸ A emenda proposta, bem como a respectiva justificação, pode ser acessada no endereço eletrônico <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1553592&filename=Tramitacao-EMC+108/2017+MPV75916+%3D%3E+MPV+759/2016>. Acesso em 20/05/2018.
<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1553592&filename=EMC+108/2017+MPV75916+%3D%3E+MPV+759/2016>.

Na sequência, a Comissão Mista da Medida Provisória nº 759/16, formada por deputados federais e senadores, exarou parecer sobre o diploma de urgência, avaliando 732 (setecentos e trinta e duas) emendas apresentadas pelos parlamentares, tratando dos mais diversos temas, de modo que a esmagadora maioria foi rejeitada por não se coadunar com o objetivo que a Medida Provisória pretendia.¹⁰⁹

Por fim, a Comissão Mista votou pela aprovação da Medida Provisória em questão, e, também, pelo acolhimento da emenda nº 108, que trata da regulamentação das taxas associativas cobradas pelas associações de moradores. Embora seja praxe a justificção da rejeição ou do acolhimento das emendas, especificamente no caso da emenda nº 108 não há essa motivação expressa no parecer, de modo que não é possível precisar qual o entendimento da Comissão Mista acerca da emenda e a consequente razão de sua aceitação.¹¹⁰

O texto foi enviado à Câmara dos Deputados, sendo então aprovado sem alterações na redação da emenda nº 108 e encaminhado novamente ao Senado Federal para votação desta casa. Quando do retorno do texto ao Senado, o relator da matéria, Senador Romero Jucá, propôs 8 (oito) adequações redacionais sobre o texto, culminando no Parecer nº 99 de 2017, o qual foi integralmente adotado e o Projeto de Lei de Conversão nº 12/17 foi aprovado no plenário do Senador Federal, com 47 (quarenta e sete) votos favoráveis e 12 (doze) votos contrários.

Com isso, após veto presidencial que revogou parte da norma, no dia 11 de julho de 2017 surge, finalmente, a famigerada Lei nº 13.465/17. Originada de uma

Acesso em: 25/05/2018.

¹⁰⁹ Referido parecer foi relatado pelo Senador Romero Jucá, e analisa os aspectos técnicos, emendas e outras questões relacionadas à Medida Provisória. Neste caso, ao final do parecer, a Comissão Mista proferiu voto pela aprovação da MPV, elencando as emendas acolhidas e as emendas rejeitadas, chegando ao texto consolidado. O parecer pode ser acessado através do link

<<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2134603>>

Acesso em: 25/05/2018.

¹¹⁰ Afora a falta de exposição de motivação para sua aceitação, quando do voto pela aprovação e acolhimento das emendas, no primeiro Projeto de Lei de Conversão elaborado pela Comissão Mista, a alteração proposta pela referida emenda não constava da redação final. Assim, houve uma Complementação de Voto, quando então a inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79 passou a figurar no texto do Projeto de Lei de Conversão elaborado por aquela Comissão Mista. Após a sua aprovação pela Comissão, o Projeto de Lei de Conversão recebeu o nº 12 de 2017.

Medida Provisória que tratava de alguns poucos aspectos de regularização fundiária urbana e rural, após as numerosas emendas, o resultado acabou sendo um marco para o direito imobiliário e urbanístico brasileiro. Com o advento da novel legislação, tiveram reconhecimento jurídico importantes institutos, como o loteamento de acesso controlado, o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o direito real de laje; por outro lado, outros institutos não menos prestigiados que já eram positivados no ordenamento jurídico brasileiro tiveram consideráveis alterações em seus procedimentos, como a usucapião extrajudicial e a alienação fiduciária de bens imóveis.

Contudo, o ponto fulcral que interessa para o presente trabalho é a inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79 – o qual tem por objetivo precípuo respaldar a cobrança de taxas de manutenção pelas associações de moradores em loteamentos fechados, que será tratado pormenorizadamente nos itens seguintes.

3.2 Análise semântica e topológica do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79

A inserção do art. 36-A na Lei nº 6.766/79, conforme já exposto anteriormente, é uma das importantes inovações implantadas pela Lei nº 13.465/17 no que diz respeito ao direito urbanístico brasileiro. A positivação da obrigação dos moradores contribuírem com as taxas de manutenção cobradas pelas associações de moradores, principalmente após o Superior Tribunal de Justiça ter consolidado sua opinião em sentido contrário à vontade do legislador, é uma questão que, sem dúvidas, irá causar uma reviravolta no entendimento já pacificado, reacendendo as discussões sobre o tema – o que é salutar à efetividade da nova disposição legal.

Conforme já visto no capítulo anterior, as possibilidades concretas que impunham a obrigatoriedade das taxas de manutenção eram centradas em: (i) a condição de associado; (ii) a previsão contratual, seja no contrato-padrão arquivado no Ofício Imobiliário, seja no contrato celebrado com o adquirente do imóvel; e (iii) a constituição de servidão, cujo instituto era pouco difundido para esta finalidade. Não sendo vislumbradas no caso concreto essas alternativas, a demanda era direcionada ao entendimento de que não poderia ser exigida a cobrança do não associado. Agora, com a nova previsão legal, a fonte da obrigatoriedade é justamente a lei, prescindindo

de quaisquer dessas condições colocadas anteriormente. Com isso, o argumento da liberdade associativa garantida pela Constituição Federal como forma de se eximir da contribuição cai por terra, já que a redação legal não está obrigando o morador a ser associado, mas apenas submetendo-o ao rateio das despesas que são aproveitadas pela coletividade residente no loteamento fechado.

Considerando que o entendimento contrário à cobrança das taxas de manutenção foi firmado, de fato, em 2015, pelo Superior Tribunal de Justiça, o advento de uma legislação em sentido diametralmente contrário, em apenas dois anos depois da pacificação, é uma demonstração clara de que a vontade do legislador é justamente modificar o entendimento sedimentado através de expressa previsão legal – o que antes não existia, de modo que a análise do problema se limitava à construções jurisprudenciais baseadas em princípios constitucionais.

Não obstante a inovação ser fruto da melhor das intenções por parte legislador, objetivando formular uma expressa previsão legal que legitima a cobrança das taxas de manutenção dos não associados - o que antes só era discutido (e até pacificado) em sede jurisprudencial - parece que este não logrou o êxito esperado no tocante à redação do novo artigo, o que pode prejudicar o seu entendimento e, principalmente, a sua aplicação aos casos supervenientes à lei que vierem a desaguar no judiciário.

Sendo assim, o objetivo deste item é fazer uma dissecação do texto legal, ante a sua redação prolixa e confusa, a fim de melhor compreender a sua aplicação e a sua abrangência, para, ao final, mensurar as reais implicações que este pode trazer ao caso concreto sobre o qual incidirá. A íntegra do artigo, incluindo o seu parágrafo único, é a seguinte:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Pois bem. No caput, tem-se que o artigo regula *as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados*. Nota-se que há uma expressiva abrangência das espécies de entidades que se enquadram no conceito legal, não se restringindo apenas àquelas que visam congregar os moradores propriamente ditos, mas todo e qualquer titular de direito sobre determinado lote. Esse é o primeiro ponto que merece destaque na interpretação do dispositivo.

Em verdade, considerando o real propósito das associações de moradores, a despeito de, na maioria das vezes, o nome ser alusivo ao *morador* do empreendimento, a sua finalidade é prover serviços que aproveitam a todos os *titulares de direito* sobre os imóveis que o compõem. Por exemplo: o eventual proprietário de lote que o adquiriu para fins de investimento e reside em outro local, embora não seja, de fato, um morador, não deixa de ser beneficiado com as melhorias que a associação *de moradores* promove, experimentando também uma valorização do seu imóvel. Dessa forma, entende-se ser adequada a abrangência tomada pelo legislador, visto que a função dessas entidades se estende para além do morador propriamente dito.

Quanto ao trecho final do excerto, onde se faz menção a *loteamentos ou empreendimentos assemelhados*, a intenção do legislador é, claramente, estender os efeitos para outras formas de empreendimento que não tenham sua concepção baseada exclusivamente na atividade de loteamento. No primeiro capítulo do presente trabalho, identificou-se que há duas formas de parcelamento do solo urbano, expressamente previstas na Lei nº 6.766/79: loteamento ou desmembramento. Diante disso, eventual associação que preste assistência a lotes que são fruto de um projeto de desmembramento, por exemplo, também é amparada pelo dispositivo legal.

O trecho seguinte, *desde que não tenham fins lucrativos*, remete a ideia de que a atividade deve ser calcada na promoção dos interesses coletivos, seguindo a mesma linha do conceito de associação, tratado no capítulo anterior, sendo que a lei expressamente prevê a ausência de fins econômicos como pressuposto básico para a formação dessas entidades. Ou seja, todo o montante arrecadado deve ser investido em serviços que beneficiem e valorizem os imóveis que compõem o empreendimento.

Em continuidade, o artigo também engloba as *entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público visando à valorização*

dos imóveis que compõem o empreendimento. Ao ampliar a previsão legal às entidades civis cujo objetivo é a promoção dos interesses coletivos, o legislador inclui, de maneira genérica, outras instituições civis que não se estruturam juridicamente através do modelo de associação, como por exemplo, as fundações ou outra entidade que, embora não seja associação, promova as atividades que a lei prevê na sequência.

Na segunda parte, o artigo trata dos objetivos dessa organização, quais sejam: *administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência.* Esse rol de atividades elencadas pelo legislador é bastante abrangente, indo além da simples conservação e manutenção, que são as atividades normalmente desenvolvidas pelas associações de moradores em loteamentos fechados. Nota-se que há uma forma de legitimação da atividade disciplinar promovida pela associação e, por via reversa, um dever de submissão dos titulares de direitos às regras estabelecidas.

Em seguida, a lei estabelece a premissa de que as atividades desenvolvidas por estas entidades devem, obrigatoriamente, objetivar a *valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.* Esse ponto é importante por duas questões: (i) como as atividades visam a valorização dos imóveis, há um dever de contraprestação daquele titular do imóvel beneficiado, sob pena de enriquecimento sem causa; e (ii) o objetivo de valorização se estende a todos os imóveis, sem nenhuma distinção, aproveitando a toda a coletividade, o que afasta qualquer negativa de contraprestação, por parte dos titulares, baseada na ausência de aproveitamento dos serviços por determinado lote.

Por fim, em sua parte final, o caput estabelece que tais entidades, *tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.* Nesse ponto, o legislador foi demasiadamente empolado, pois tais critérios não guardam qualquer sentido com a aplicação do dispositivo, pois pouco importa para o objetivo final – qual seja, a prestação dos serviços à coletividade - a vinculação à atividade de administração de imóveis.¹¹¹ A despeito de ser desnecessário, esse elo é interessante porque equipara

¹¹¹ O advogado André Abelha sinalizou em recente publicação eventual ônus que pode decorrer dessa equiparação das associações à atividade de administração de imóveis, que é a submissão dessas entidades ao conselho de classe respectivo (CRA e/ou CRECI), o que

as associações às entidades que realizam trabalho similar, mas com fins lucrativos, como as administradoras de condomínio, por exemplo.

Passando à análise do parágrafo único que acompanha o artigo 36-A, este prescreve que *a administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constante dos seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos*. Aqui tem-se o ponto fulcral da problemática ora tratada: a obrigatoriedade que os titulares de direitos sobre os imóveis têm no tocante à contribuição, através do pagamento das taxas de manutenção geradas pelas entidades que promovem as atividades descritas anteriormente.

Nessa linha, percebe-se que a grande inovação trazida pelo dispositivo é que a obrigatoriedade de contribuição passa a ser decorrente de lei. O legislador, acertadamente, retirou o fundamento da obrigação da condição de associado, da previsão no contrato-padrão ou, ainda, de algum direito real gravado sobre o imóvel. Buscou-se legitimar a cobrança das taxas de manutenção através de expressa previsão legal e, mais ainda, englobando todos os titulares de direito de imóveis do empreendimento.

Superada a análise redacional do artigo, onde se buscou uma melhor compreensão do artigo através do seu fracionamento, ante a redação extensa e pouco clara que este traz consigo, passa-se a uma breve análise topológica, verificando em que local da Lei nº 6.766/79 este foi inserido e, através disso, explorar as eventuais decorrências dessa localização.

Inicialmente, cumpre destacar que o artigo 36-A está inserido no Capítulo VII da lei, o qual trata dos contratos. Numa primeira e rápida leitura, parece não haver uma relação entre o título no qual o artigo foi inserido e o seu conteúdo em si, já que não há qualquer menção, por exemplo, de que a obrigação do titular deve constar do contrato padrão arquivado no registro imobiliário competente.

não parece adequado, visto que a atividade da associação é limitada ao empreendimento ao qual está vinculada. Referida publicação pode ser acessada no endereço <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI264108,81042-A+nova+lei+1346517+Parte+IV+o+que+acontecera+com+o+rateio+das>>. Acesso em: 27/05/2018.

O artigo poderia ser colocado, por exemplo, no Capítulo VIII, o qual trata das Disposições Gerais, mas, embora não se possa precisar o verdadeiro motivo da sua localização na parte que trata dos contratos, é possível fazer uma ilação a partir dos demais dispositivos que o acompanham no mencionado Capítulo.

Nota-se que os artigos inseridos no Capítulo dos Contratos não tratam apenas dos instrumentos propriamente ditos, mas também de diversas obrigações das partes envolvidas – loteador, adquirente originário, posteriores adquirentes, cessionários – prescrevendo, inclusive, as decorrências do inadimplemento. Dessa forma, mais que tratar dos contratos, o Capítulo se destina a regular as relações daí decorrentes, sejam elas imediatas ou futuras, como no caso dos futuros adquirentes¹¹².

Adequado, então, que um dispositivo destinado a estabelecer uma obrigação a todos os titulares de direito sobre os lotes do empreendimento seja alocado juntamente com os demais preceitos que se prestam a estipular obrigações dos sujeitos relacionados ao loteamento, ante a similaridade dos seus objetivos. Ademais, essa localização do artigo 36-A na Lei nº 6.766 reforça ainda mais o seu objetivo: obrigar a todos os titulares de direito, indistintamente, à contribuição para a manutenção do empreendimento.

3.3 Análise das decisões jurisprudenciais supervenientes à Lei nº 13.465/17

Em se tratando de jurisprudência acerca da aplicação do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79, nota-se que, diante de fatores como a promulgação recente da Lei nº 13.465/17 (aproximadamente um ano) e a especificidade do tema, não se tem, por ora, um denso arcabouço jurisprudencial formado, tampouco um expressivo referencial bibliográfico, sendo que em ambas as linhas de abordagem os materiais disponíveis ainda são incipientes, pelo menos por ora.

¹¹² O art. 29, já mencionado no decorrer deste trabalho, é um exemplo claro de obrigação destinada ao futuro adquirente, ao dispor que “aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, 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”.

Não obstante a escassez de conteúdo, já é possível analisar os primeiros passos que a jurisprudência vem dando, sinalizando, de forma branda, a postura tendente para os casos que virão. Ainda há muitas variáveis que precisam ser determinadas para se formar um consenso jurisprudencial firme novamente, como aquele que vinha sendo mantido desde 2015, quando da edição do Tema 882 pelo Superior Tribunal de Justiça.

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a única decisão que se tem até o presente momento versando sobre o assunto é uma decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, em sede de Embargos de Declaração, que foram opostos contra decisão exarada no Recurso Especial nº 1.599.109/SP, por suposta contradição. A decisão embargada, proferida em 11/09/2017, ou seja, em data posterior à entrada em vigor do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79, ignorou a existência do referido dispositivo legal e julgou procedente o Recurso Especial interposto para reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo¹¹³ - o qual havia entendido pela procedência da cobrança em face do morador não associado¹¹⁴. Vale ressaltar que o acórdão estadual recorrido foi proferido em 2013, ou seja, antes da pacificação promovida pelo Superior Tribunal de Justiça em 2015.

Extrai-se dos Embargos de Declaração opostos que o embargante, no caso a associação, pleiteava a modificação da decisão monocrática porquanto o advento do artigo 36-A da Lei nº 6.766 tornou obrigatória a contribuição do titular do imóvel na cota que lhe cabe das despesas comuns, inclusive frisando que a obrigação independe da condição de associado, mas tão somente da de titular de direito sobre o imóvel – exatamente conforme já exposto quando da explicação do artigo. O Ministro Sanseverino, ao apreciar tal argumento sustentou que:

Ao meu sentir, o art. 36-A, da Lei 6.766/79, incluído pela recente Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, tido pela associação embargante como favorável à sua pretensão, não se aplica à presente relação jurídica material discutida nos autos, porquanto a lei nova não pode retroagir para conferir o direito à embargante cobrar as pretendidas despesas relativas ao rateio de serviços condominiais e afastar a exigência de que a embargada seja associada ou tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

¹¹³ STJ. REsp n. 1.599.109/SP. Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 11/09/2017.

¹¹⁴ TJSP. AC n. 0002644-33.2009.8.26.0152. 2ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Neves Amorim. Julgado em 26/03/2013.

Dessa decisão se extrai que a negativa de aplicação do artigo ao caso submetido à julgamento se pautou no seguinte argumento: a impossibilidade de retroação da lei, tanto para o reconhecimento do direito da associação quanto para desconstituir a condição de associado ou a anuência para que seja efetivada a possibilidade de cobrança. Tal entendimento, a despeito de ser oriundo de uma decisão monocrática e não representar o deslinde que a problemática terá com o advento da nova lei, não deixa de ser um sinal de alerta às associações, que não poderão cobrar as despesas retroativamente.

Em primeira análise, levando em consideração a decisão exarada pelo Ministro Sanseverino, fundada no argumento de que a lei não pode retroagir para impor a cobrança ao morador não associado, de pronto já surge uma questão que deverá ser enfrentada: os limites dessa irretroatividade não foram delineados no voto. É obscuro o marco temporal inicial que o Ministro entende ser adequado à incidência da lei. É legítima a cobrança apenas daqueles encargos vencidos após o advento da lei? Ou, noutra interpretação, só são exigíveis daqueles que se tornaram titulares do imóvel após a inovação legal? Ou, ainda, só podem exigir indistintamente as taxas de manutenção aquelas entidades formadas após o advento do artigo 36-A da Lei nº 6.766? Tomando por base apenas a rasa explanação do voto em Embargos de Declaração, não há como precisar essa irretroatividade sustentada.

Contudo, há de se salientar que apenas a primeira hipótese parece ser minimamente adequada, pois as demais tornam a lei inócua, caso sejam adotadas. Claramente, a vontade do legislador foi pacificar o tema e, diga-se mais, de maneira favorável às associações, legitimando que estas possam exigir as taxas para custeio da manutenção do loteamento. Aplicadas as duas últimas hipóteses levantadas há, em verdade, uma verdadeira afronta ao princípio da isonomia – seja entre as próprias associações de moradores, seja entre os moradores de um mesmo loteamento.

Não parece crível que apenas os titulares que assumiram essa condição após a lei tenham a obrigação de custear os serviços que a associação promove, sob pena de enriquecimento sem causa dos demais e, mais ainda, ferindo o princípio da isonomia, pois a lei estaria obrigando apenas uma parcela da coletividade e isentando outra. Da mesma maneira, tomar como marco inicial para a legitimidade da cobrança a data de implantação do empreendimento, ou, de fundamento da associação,

também não se mostra adequado à resolução do problema, pois se excluiria da tutela legislativa todas as associações de moradores já existentes no país.

No âmbito dos tribunais de justiça estaduais, ainda são ínfimas as manifestações acerca do novel artigo 36-A da Lei nº 6.766/79 por parte de seus julgadores, sendo que a escassa produção jurisprudencial que se tem até o momento não aplicou a inovação legislativa de forma efetiva, ante o já mencionado argumento sustentado pelo Superior Tribunal de Justiça, prescrevendo a irretroatividade da lei em prejuízo do não associado. Contudo, merecem destaque alguns julgados espantosos, nos quais o convencimento do magistrado se dá com base numa clara deturpação do texto legal, sinalizando uma hermenêutica equivocada do dispositivo.

Nesse sentido, mister se faz o registro de decisão monocrática proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de Embargos de Declaração opostos por associação de moradores, no qual o relator sustenta em sua explanação:

Apenas a título de esclarecimento, a legislação mencionada em nada modifica o entendimento explanado no acórdão, porquanto direcionada aos associados (titulares) das associações responsáveis pela administração dos imóveis, de conformidade com o parágrafo único do art. 36-A da Lei nº 6.766/79, de modo que não podem obrigar os “não associados ou que a elas não anuíram”, nos termos do entendimento exarado no REsp nº 1.280.871/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos.¹¹⁵

Ora, é latente o desvio de interpretação por parte do desembargador relator, que equipara o vocábulo “titulares” do texto legal aos “associados”, cometendo um grave erro interpretativo. A condição de titular de direito sobre imóvel componente do loteamento não se confunde, e nem deve ser confundida, com a condição de associado da entidade respectiva. Relembre-se que nunca houve dissenso jurisprudencial ou mesmo doutrinário em relação à cobrança dos moradores associados, pelo fato de que a condição de associado, por si só, é a própria fonte de obrigação, conforme já exposto oportunamente no presente estudo. A modificação legislativa veio, justamente, para fundamentar a cobrança na condição de titular de direito sobre imóvel, uma obrigação de natureza *propter rem*, que não se confunde com a obrigação derivada da condição de associado.

¹¹⁵ TJSP. Embargos de Declaração n.1005999-58.2014.8.26.0152. Rel. Desembargador James Siano. Julgado em 23/05/2018.

Nesse mesmo sentido, denotando uma confusão entre a condição de associado e titular de direito, oportuno citar trecho extraído de voto proferido pela Desembargadora Rosângela Maria Telles, do Tribunal de Justiça de São Paulo, na qual a eminente magistrada entende que estar o morador associado é *conditio sine qua non* para a cobrança das taxas, de encontro ao que prescreve a nova legislação:

No tocante à alegação de violação à recente lei federal, cumpre notar que a nova disposição legislativa (art. 78 da Lei nº 13.465/2017) não afasta a necessidade de anuência do associado, pois tal exigência decorre do direito de livre associação, garantido constitucionalmente.¹¹⁶

Levando em consideração os entendimentos acima expostos, seria um verdadeiro desperdício legislativo a formulação de um novo artigo de lei com o objetivo de reafirmar algo que já é sedimentado e incontestável no ordenamento jurídico. Certamente, não foi essa a intenção do legislador ao inserir o artigo 36-A na Lei nº 6.766/79.

Em continuidade, é de se registrar outra impropriedade que se faz presente em dois acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo, ambos de relatoria do Desembargador Enéas Costa Garcia, nos quais é discutida a cobrança das taxas de manutenção em loteamento (embora sejam demandas de loteamentos distintos, inclusive situados em comarcas diferentes), em que se extrai de ambos os votos proferidos pelo eminente desembargador o seguinte excerto:

Nem se alegue a alteração trazida no Código Civil, com criação do condomínio de lotes, por força da lei 13.465/17, de 11/07/2017, pois no caso *sub judice* a cobrança se refere a período anterior à referida legislação, que não alcança retroativamente o débito.¹¹⁷

De pronto, salta aos olhos o equívoco: a questão posta em nada tem a ver com o instituto do condomínio de lotes. Como bem exposto no primeiro capítulo do presente estudo, no tocante ao condomínio de lotes, ante a sua estruturação jurídica

¹¹⁶ TJSP. Embargos de Declaração n. 1008056-78.2016.8.26.0152. 2ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargadora Rosângela Maria Telles. Julgado em 07/03/2018.

¹¹⁷ TJSP. Apelação Cível n. 1004114-05.2014.8.26.0606. 1ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Enéas Costa Garcia. Julgado em 25/04/2018.

diferenciada¹¹⁸, sequer existe a chamada “taxa de manutenção”, mas sim taxas condominiais, e, além disso, não há nenhuma divergência acerca da cobrança dessas taxas pelo condomínio. Esse equívoco demonstra que os magistrados, a despeito do vasto conhecimento jurídico, muitas vezes escorregam por falta de domínio do assunto em temas específicos, como é o caso do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79 – o que demanda um mínimo de conhecimento acerca do tema para que interpretações equivocadas não sejam um entrave na efetividade do dispositivo.

Em continuidade à análise jurisprudencial, levando em consideração as decisões proferidas após o advento da Lei nº 13.465/17, é possível encontrar outros julgados que, a despeito de não demonstrarem uma interpretação errônea do instituto, negam provimento ao pleito das entidades, inclusive se servindo do entendimento exarado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, para fundamentar a negativa à cobrança das taxas dos não associados. Nesse sentido, tem-se o seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Apelação. Ação de cobrança de taxas de manutenção criadas por associação de moradores. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora, Não acolhimento. Inexistência de cerceamento de defesa. Entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que firmou a seguinte tese: As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a ela não anuíram. Ausência de demonstração, pela autora, neste sentido. O artigo 36-A da Lei 6.766/79, incluído pela recente Lei n. 13.465/17, não tem aplicabilidade à presente relação jurídica nos moldes pretendidos pela recorrente, pois não é possível a retroação da lei nova para conferir o direito à recorrente cobrar as pretendidas despesas relativas ao rateio de serviços e afastar a exigência de que a recorrida seja associada ou tenha aderido ao ato que institui o encargo. Sentença mentida. Negado provimento ao recurso.¹¹⁹

É de se registrar que há uma recente decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, de relatoria do Desembargador Dimitrios Zarvos Varellis, que nega a cobrança baseando-se, dentre outros argumentos, na irretroatividade da Lei. Há se constar que em seu voto o relator expressamente se manifesta pelo dever do não associado contribuir com as despesas comuns, mas acaba cedendo ao julgamento proferido pelo

¹¹⁸ O Condomínio de Lotes é estruturado conforme a Lei nº 4.591/64, sendo regulado também pelo Código Civil, enquanto o loteamento fechado é instituído conforme a Lei nº 6.766/79.

¹¹⁹ TJSP. Apelação Cível n. 1006086-55.2015.8.26.0127. 3ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargadora Viviani Nicolau. Julgado em 10/04/2018.

Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo e pela irretroatividade da Lei nº 13.465/17¹²⁰. Todavia, essa manifestação favorável à cobrança por parte do relator é positiva, já que se pode antever o entendimento deste julgador nas futuras demandas ajuizadas pelas entidades, que deverão ter por fundamento da causa de pedir justamente a positivação efetivada pela Lei nº 13.465/17, caindo por terra o argumento da irretroatividade.

Por fim, retomando a controvérsia anteriormente levantada, acerca dos limites da irretroatividade da nova lei, há um acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais o qual, de forma breve, estabeleceu que a lei não pode criar dívida pretérita assentada em novo fato gerador¹²¹, dando a entender que os débitos constituídos em momento posterior ao advento da lei seriam legítimos e poderiam ser cobrados em juízo. Tal entendimento parece ser adequado à situação, pois ao mesmo tempo que preserva os moradores de uma onerosidade excessiva, uma vez que se tinha uma situação consolidada no sentido da inexigibilidade das taxas, também confere o direito às associações de, a partir da lei, passarem a cobrar as taxas de manutenção dos moradores não associados.

3.4 Proposta de *lege ferenda*: uma nova redação do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79

Neste último tópico, propor-se-á uma *lege ferenda* no sentido de se modificar a redação dada pelo legislador ao artigo 36-A da Lei nº 6.766/79. A proposta consiste em elaborar um texto legal mais conciso e enxuto, que possa ser compreendido e aplicado sem a necessidade de um excessivo esforço hermenêutico e interpretativo. Soa até paradoxal a redação do artigo 36-A ser prolixa e truncada, pois a Lei nº 13.465/17 em geral é marcada por uma toada de desjudicialização, atrelada a uma tentativa de simplificar o direito e seus procedimentos, tornando-o mais adequado à realidade urbanística brasileira.¹²²

¹²⁰ TJSP. Apelação Cível n. 0011470-88.2014.8.26.0082. 10ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Dimitrios Zarvos Varellis. Julgado em 15/05/2018.

¹²¹ TJMG. Apelação Cível n. 1.0567.11.000859-4/001. 13ª Câmara Cível. Rel. Desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata. Julgado em 05/04/2018.

¹²² Isso pode ser constatado, apenas para fins de exemplificação, nas novas regras para o procedimento de usucapião extrajudicial, que o tornaram mais simples e célere, no reconhecimento do condomínio de lotes, sem que para isso precisasse o operador do direito

Ocorre que essa mesma objetividade não foi verificada na redação do artigo que tenha sido destinado, quiçá, a resolver uma das questões urbanísticas mais controversas dos últimos anos: a legitimidade das taxas de manutenção cobradas pelas associações de moradores em loteamentos em face dos não associados. Ao contrário da tendência, o legislador optou por uma redação prolixa, dúbia, e de difícil compreensão.¹²³

Não se pode olvidar, também, que o destinatário final de toda legislação é o cidadão, sendo que o operador do direito é uma espécie de intermediário da lei, um mero interpretador/aplicador, uma vez que os efeitos da norma se operam sobre a população em geral. Por isso, é de suma importância que o texto legal seja pensado e escrito de uma forma que o cidadão comum, sem uma formação jurídica, possa compreender o seu conteúdo e abrangência. O Manual de Redação Parlamentar e Legislativa elaborado pela Consultoria Legislativa do Senado Federal prescreve que “o princípio da publicidade, que também rege a elaboração das leis, não se esgota na mera publicação do texto, estendendo-se, ainda, à necessidade de que seja compreensível pelo cidadão comum”¹²⁴.

Conforme demonstrado no item destinado à análise da jurisprudência superveniente ao advento da Lei nº 13.465/17 no tocante às taxas de manutenção cobradas pelas associações de moradores, há casos de magistrados cometendo equívocos ao interpretar o novel dispositivo legal, como ocorreu, por exemplo, nos Embargos de Declaração nº 1005999-58.2014.8.26.0152 e nº 1008056-78.2016.8.26.0152, ambos do Tribunal de Justiça de São Paulo – notadamente o órgão que mais julga demandas referentes a este assunto, o que representa um grave problema.

Diante disso, adequado seria uma retificação do texto do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79, a fim de torná-lo mais simples, objetivo e compreensível – visto que da forma

recorrer a uma manobra jurídica centrada em combinar diversos artigos de leis diferentes a fim de legitimar a sua implantação, e, por fim, o reconhecimento do loteamento de acesso controlado, através da inserção do §8º ao artigo 2º da Lei nº 6.766/79, com uma redação clara e sucinta, nos moldes da tendência contemporânea de recriar o direito menos prolixo e pomposo.

¹²³ Convertendo essa informação em números, o caput do artigo tem oitenta e duas palavras, e o parágrafo único mais trinta e cinco, sendo que ao total, são cento e dezessete palavras. O objetivo para o qual esse texto normativo se propõe não exige esse excesso de vocábulos.

¹²⁴ BRASIL. *Manual de Redação Parlamentar e Legislativa*. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2006. p. 9.

como está posto, é necessário um esforço interpretativo expressivo para assimilar o seu conteúdo. O ponto nevrálgico da efetividade que esse dispositivo precisa ter na sua aplicação reside na compreensão inequívoca e cristalina de que a obrigação de contribuição é de natureza *propter rem*, excluindo qualquer resquício de pessoalidade, sob pena de o argumento da liberdade associativa garantida pela Constituição Federal vir à tona e esvaziar o sentido da lei. A natureza da obrigação deve estar clara, não deixando qualquer margem para interpretação em sentido diverso - o que já vem ocorrendo. Compartilha desse entendimento André Abelha, ao prescrever que, ante a redação confusa do artigo “será preciso um considerável esforço hermenêutico para convencer os juízes de que este novo dispositivo está alinhado com a Constituição Federal”¹²⁵.

Frente ao exposto, uma possibilidade de modificação da redação dada ao artigo destinado a legitimar a cobrança de taxa de manutenção daqueles moradores que se recusam a integrar as associações de moradores em loteamentos fechados seria reeditá-lo da seguinte maneira:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de moradores ou titulares de direito sobre imóveis situados em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, com o objetivo de administração e manutenção destes espaços, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, vinculam-se à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. As atividades desenvolvidas na forma do caput deste artigo sujeitam os titulares de direito sobre os imóveis do empreendimento à normatização constante de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos, independentemente de anuência ou associação à entidade.

Uma vez posta, explica-se a sugestão. A partir da análise da jurisprudência que começa a se formar acerca do tema, ainda que esta seja incipiente e a irretroatividade da lei aos casos já ajuizados não permita formar uma base sólida para uma análise crítica, já se é possível constatar algumas peculiaridades que denotam a interpretação errônea que vem sendo adotada por alguns magistrados. Anteriormente, já se

¹²⁵ ABELHA, André. *A nova lei 13.465/17 (Parte IV): o que acontecerá com o rateio das despesas nos loteamentos de acesso controlado?*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI264108,81042-A+nova+lei+1346517+Parte+IV+o+que+acontecera+com+o+rateio+das>>. Acesso em: 31/05/2018.

exemplificou essa problemática por meio de duas decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de Embargos de Declaração, que cometeram equívoco na interpretação do dispositivo – seja por entenderem que a condição de associado permanece, seja por confundirem “associado” com “titular de direito”. Embora não se possa concluir que esse déficit seja decorrente, exclusivamente, da forma como o legislador colocou a questão, é indubitável que a redação do dispositivo é truncada e de difícil compreensão.

Dessa forma, a alteração proposta é centrada em dois pontos principais: (i) a supressão de vocábulos desnecessários à interpretação e aplicação do dispositivo legal, a fim de torna-lo mais escorreito e objetivo; e (ii) a retificação do parágrafo único, com a inserção das expressões “titulares de direito sobre os imóveis do empreendimento”, e não apenas “titulares” como está posta na lei, e “independentemente de anuência ou associação à entidade”. O primeiro ponto é para simplificar, o segundo para ressaltar expressamente a verdadeira missão do novel artigo 36-A da Lei nº 6.766/79 – que é desvincular a personalidade da obrigação.

O primeiro acréscimo tem por objetivo precípuo deixar claro que os titulares aos quais a lei se refere são os “titulares de direito sobre os imóveis do empreendimento”. Pode parecer óbvio, ou até mesmo redundante, mas, considerando que em pouco tempo de vigência da lei já se tem casos de magistrados que não compreenderam o sentido do dispositivo, torna-se importante uma previsão legal ainda mais marcada no sentido de reafirmar qual é o sujeito que está obrigado a contribuir, sob pena de se multiplicarem as decisões equivocadas acerca da questão.

Em continuidade, tendo em vista que o objetivo da nova lei é diverso do entendimento que havia sido firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, é importante que se preveja expressamente a prescindibilidade da associação ou da anuência do morador ao encargo, sob pena de a jurisprudência insistir na personalidade da obrigação e, conseqüentemente, se esquivar da aplicação do dispositivo sob o argumento da inconstitucionalidade. Já restou demonstrado que a lei não se mostra inconstitucional porque não fere o princípio da livre associação, mas constitui uma obrigação vinculada ao imóvel, sendo responsável o titular de direito sobre o imóvel – como já dito, uma obrigação *propter rem*.

Por fim, afóra as deficiências encontradas na aplicação do dispositivo ao caso concreto por alguns julgadores – o que pode se agravar, pois a tendência é que os

juízos supervenientes tomem por base julgados anteriores, proliferando-se decisões equivocadas referente ao tema – merece destaque também a necessidade de compreensão pelo cidadão comum do que a lei pretende. Por isso, entende-se que o legislador, ao mesmo tempo em que acertou ao positivizar uma situação relevante, pecou na redação do artigo, dificultando a sua compreensão e consequente aplicação. Ademais, conforme já exposto, não é crível que a redação de uma lei seja truncada a ponto de que apenas uma pessoa com conhecimento jurídico possa compreendê-la. A pessoa residente num loteamento fechado, por exemplo, deve encontrar no dispositivo legal a plena compreensão acerca da obrigatoriedade que lhe incumbe de contribuir com as despesas comuns decorrentes da manutenção do empreendimento.

CONCLUSÃO

O presente estudo buscou demonstrar a importância da Lei nº 13.465/17, especialmente no tocante à inserção do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, o qual tem o objetivo precípuo de legitimar as taxas de manutenção cobradas por associações de moradores em sede de loteamentos fechados, em face dos não associados – criticando, no entanto, a redação adotada pelo legislador e as consequentes interpretações teratológicas constatadas através da análise da jurisprudência recente acerca do tema.

No primeiro capítulo, foram abordados conceitos e aspectos gerais sobre o solo urbano, tratando, principalmente, dos institutos de loteamento e condomínio de lotes, cuja estruturação jurídica distinta é o ponto chave para a diferenciação acerca da cobrança de contribuições em face daqueles que ali residem – enquanto a taxa condominial é fundamentada no fato de que os condôminos possuem, indistintamente, fração ideal das áreas comuns e, portanto, devem contribuir para a sua manutenção, a taxa de manutenção em loteamentos não segue a mesma regra porquanto os espaços comuns do loteamento são bens de domínio público.

Por sua vez, no segundo capítulo tratou-se da problemática acerca cobrança das taxas de manutenção nos loteamentos fechados, em face daqueles que não integravam a entidade mantenedora respectiva, através de uma exposição da evolução jurisprudencial brasileira - desde a divergência até a pacificação pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, abordou-se, brevemente, a natureza jurídica das associações e sua adequação ao propósito a que se destinam nos loteamentos fechados, bem como as alternativas legais encontradas por empreendedores e operadores do direito para legitimar a cobrança dos moradores, numa tentativa de afastar a condição de associado como sendo fonte da obrigação.

Por fim, no terceiro e último capítulo, enfocou-se o advento da Lei nº 13.465/17 e as implicações da recente legislação sobre a temática abordada. Neste sentido, constatou-se que, muito embora o intuito do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79 seja, de fato, convalidar a cobrança das taxas de manutenção em face de todos os titulares de direito sobre imóveis situados em loteamentos fechados, algumas decisões proferidas em menção à nova Lei nº 13.465/17 demonstram que há margem para interpretações equivocadas acerca da interpretação do texto legal – motivo pelo qual, no último item,

se propôs uma *lege ferenda*, a fim de melhor adequá-lo à sua função através de uma redação mais escorreita e direta.

O dispositivo legal em destaque, conforme demonstrado no decorrer deste trabalho, tem um papel fundamental na regulação do tema, visto que, além de ser pioneiro em positivar a cobrança das taxas de manutenção, ainda vai de encontro ao entendimento há pouco tempo pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, demonstrando que a vontade do legislador é justamente alterar a ordem que se apresenta – não fosse, bastaria manter o *status quo* que já estava pacificado.

Conclui-se, portanto, que o artigo 36-A da Lei nº 6.766/79 veio para consolidar a pretensão das associações e afastar a inexigibilidade que era alicerçada no argumento constitucional da liberdade associativa, fundando, desta feita, uma obrigação *propter rem*, a qual obriga a todos os titulares do empreendimento. Entretanto, a redação adotada se mostra pouco adequada à consecução do objetivo pretendido, ante a falta de clareza do dispositivo, constatada, inclusive, em sede jurisprudencial através de decisões que demonstram uma interpretação equivocada do dispositivo legal.

BIBLIOGRAFIA

ABELHA, André. *A nova lei 13.465/17 (Parte IV): o que acontecerá com o rateio das despesas nos loteamentos de acesso controlado?*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI264108,81042-A+nova+lei+1346517+Parte+IV+o+que+acontecera+com+o+rateio+das>>. Acesso em: 31/05/2018.

_____. O problema das taxas de manutenção dos loteamentos e suas possíveis soluções. *Revista de Direito Imobiliário ADIT Brasil*, Alagoas, n. 1, 2016.

AGHIARIAN, Hércules. Curso de Direito Imobiliário. 7ª Ed. Lumen Juris. Rio de Janeiro. 2008.

BRAGA, Rodrigo Bernardes. *Parcelamento do solo urbano*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967*. Dispõe sobre o loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm>. Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm>. Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de

julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm>. Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Manual de Redação Parlamentar e Legislativa*. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2006.

_____. *Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 20/05/2018.

_____. *Supremo Tribunal Federal*. Recurso Extraordinário n. 432106/RJ. Rel. Ministro Marco Aurélio. Julgado em 20/09/2011.

_____. *Supremo Tribunal Federal*. Recurso Extraordinário n. 340561/RJ. Rel. Ministro Sepúlveda Pertence. Julgado em 07/12/2004.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. REsp n. 1.599.109/SP. Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 11/09/2017.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. Recurso Especial nº 1.422.859/SP. Terceira Turma. Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em 03/11/2015.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. REsp n. 444.931/SP. 3ª Turma. Rel. Ministro Ari Pargendler. Julgado em 12/08/2003.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. REsp n. 261.892/SP. 4ª turma. Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em 24/10/2000.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. Embargos de Divergência em REsp n. 444.931/SP. 2ª Seção. Rel. Ministro Fernando Gonçalves. Julgado em 26/10/2005.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. Recurso Especial n. 1.280.871/SP. Rel. Ministro Ricardo Villas boas Cueva. 2ª Seção. Julgado em 11/03/2015.

_____. *Superior Tribunal de Justiça*. REsp 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Turma, julgado em 08/04/2015.

_____. *Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro*. Apelação Cível n. 2009.001.47260. 8ª Câmara Cível. Rel. Desembargadora Ana Maria Pereira de Oliveira. Julgado em 13/10/2009.

_____. *Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro*. Uniformização de Jurisprudência n. 2004.018.00012. Rel. Desembargador Sérgio Cavalieri Filho. Julgado em 04/04/2005.

_____. *Tribunal de Justiça de Minas Gerais*. Apelação Cível n. 1.0567.11.000859-4/001. 13ª Câmara Cível. Rel. Desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata. Julgado em 05/04/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Apelação Cível n. 0011470-88.2014.8.26.0082. 10ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Dimitrios Zarvos Varellis. Julgado em 15/05/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Apelação Cível n. 1006086-55.2015.8.26.0127. 3ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargadora Viviani Nicolau. Julgado em 10/04/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Apelação Cível n. 9051498-85.2000.8.26.0000. Rel. Desembargador Magno Araújo. Julgado em 22/11/2007.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Apelação Cível n. 1004114-05.2014.8.26.0606. 1ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Enéas Costa Garcia. Julgado em 25/04/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Apelação Cível n. 0002892-03.2015.8.26.0115. Rel. Desembargadora Clara Maria Araújo Xavier. Julgado em 08/11/2017.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Embargos de Declaração n. 1008056-78.2016.8.26.0152. 2ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargadora Roasngela Maria Telles. Julgado em 07/03/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. Embargos de Declaração n.1005999-58.2014.8.26.0152. Rel. Desembargador James Siano. Julgado em 23/05/2018.

_____. *Tribunal de Justiça de São Paulo*. AC n. 0002644-33.2009.8.26.0152. 2ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desembargador Neves Amorim. Julgado em 26/03/2013.

CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, Revista dos Tribunais, v. 67/2009, São Paulo, p. 101-151, 2009.

_____. *Direito reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical*. Campinas: CD Edições, 2003.

FERREIRA, Waldemar Martins. O loteamento e a venda de terrenos em prestações. Empresa gráfica da Revista dos Tribunais. São Paulo, 1938.

FLORIANÓPOLIS. *Lei Complementar n. 482, de 17 de janeiro de 2014*. Institui o Plano Diretor de urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-florianopolis-sc>>. Acesso em: 20/04/2018.

GAETTI, Waderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios, restrições. *Revista de Direito Imobiliário*, Revista dos Tribunais, v. 70/2011, São Paulo, p. 173-222, 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

HILDEBRAND, Lucas Fajardo Nunes. Exigibilidade de taxas por associações de moradores: proposta de solução pela ótica do enriquecimento sem causa. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, vol. 14/2018, p. 311-334, 2018.

KUMPEL, Vitor Frederico. *Loteamento de acesso controlado: outra inovação da lei 13.465/2017*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI267756,91041-Loteamento+de+acesso+controlado+Outra+inovacao+da+lei+134652017>>. Acesso em 23/01/2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 11ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

NICOTRA, Ricardo. *As taxas associativas em loteamentos fechados e a lei 13.465/17*. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI274130,101048-As+taxas+associativas+em+loteamentos+fechados+e+a+lei+1346517>>. Acesso em 02/04/2018.

NORONHA, Fernando. *Direito das Obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

_____. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 4. ed. São Paulo: RT, 1996.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil – direito das obrigações*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Loteamento fechado ou condomínio de fato*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2012.

_____. A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais no regime da propriedade horizontal. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 767/1999, p. 86-92, 1999.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

_____. *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.