



## Legalidade da cobrança – mudança legislativa:

O artigo 36-A (lei 13.465/17) da lei 6766/79 veio justamente para colocar uma “pá de cal” na controvérsia, estabelecendo, sem mais delongas e discussões:

*“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. (Incluído pela lei 13.465, de 2017). 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. (Incluído pela lei 13.465, de 2017)”*

Resta claro que o legislador ordinário, ao perceber a injustiça que atormentava as associações e os cidadãos que eram obrigados ao sustento de outros que se beneficiavam dos serviços pagos por aqueles resolveu acabar com a controvérsia e em um ato representativo da vontade popular entendeu não mais ser possível a manutenção de um sistema sem que ocorra a contribuição de todos aqueles que se beneficiam de determinados serviços.

Veio, então, com isso, legitimar não somente a cobrança, mas como também reconhecer a importância das associações e condomínios de fato.

## Da boa-fé:

Escrever sobre o instituto da boa-fé, claramente identificado e expresso no novo código civil (2002), como sendo o princípio que deve servir de base para toda e qualquer relação jurídica, seja na sua cogitação, seja na sua execução, é tentar mostrar ao cidadão que sua atuação em sociedade deva ser leal e legítima, especialmente quando em alguma relação com outro cidadão.

Estar e agir de boa-fé é inato quando em uma sociedade justa e solidária, sendo em alguns determinados países até mesmo desnecessária sua menção legislativa.

A boa-fé impõe, sobretudo, respeito ao próximo, impondo limites aos anseios e atitudes egoístas daquele que pensa em levar vantagem às custas de outrem. Exigir a cobrança da pessoa que está sendo beneficiada de um serviço custeado por todos de uma localidade onde aquele vive, decorre, nada mais nada menos, do que a exigência da adequação à boa-fé.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO CLUBE DOS OFICIAIS DA POLÍCIA MILITAR DE SP  
Estrada do Carmo, 1529, Bairro do Carmo, São Roque – SP | CEP 18.145-320  
CNPJ: 58.976.226/0001-02 | Telefone: (11) 2391-1860/ 98873-4072

E-MAIL: [amplo@amplocopm.com.br](mailto:amplo@amplocopm.com.br)

Site: [amplocopm.com.br](http://amplocopm.com.br)

## Diferença entre Condomínio e Loteamento Fechado

Numa visão superficial, tanto a instituição do condomínio quanto do loteamento fechado, administrado por associação de moradores, assemelham-se, levando os menos informados a confundir as duas instituições.

De fato, tanto o condomínio como a associação de moradores são pessoas jurídicas de direito privado e ambas instituições, por meio de seus membros, estabelecem regras de convívio e utilização dos espaços de uso comuns, investindo em serviços e obras que tendem a valorizar os imóveis neles localizados e cujos custos são rateados entre seus moradores.

## Loteamentos Fechados

Inicialmente, convém destacar que os loteamentos urbanos são regidos pela Lei 6.766/1979, acrescido de algumas particularidades que veremos adiante.

O artigo 2º, § 1º da Lei 6.766/79 conceitua o loteamento como uma das espécies de parcelamento do solo urbano, conforme segue:

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (meus destaques)

### **De modo que o jurista EURICO DE ANDRADE AZEVEDO preleciona:**

(...) divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de "lotes". Daí a denominação de "loteamento". (...) O parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos.

Consoante dispõe o artigo 9º, § 2º e artigo 22 da Lei 6.766/79, o projeto e o memorial descritivo do loteamento devem prever as áreas públicas e equipamentos urbanos que passarão ao domínio do município no ato do registro do imóvel, senão vejamos:

Art. 9º - (...)

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

Os dispositivos acima se harmonizam com o estabelecido no artigo 98 e 99, inciso I do Código Civil que esclarece que se enquadra como bens públicos aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno de uso comum do povo, conforme segue transcritos:

**Art. 98 - São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; (...).**

**Art. 99 - São bens públicos:**

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

Portanto, os loteamentos se diferenciam em muito dos condomínios no que se refere às áreas comuns, tais como ruas e praças, que não pertencem aos proprietários dos lotes, mas constituem áreas públicas pertencentes ao Município.

**O professor ROBERTO BARROSO esclarece:**

Tendo em vista que "*O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal*"(6), o município, via contrato de concessão de uso, permite o cercamento ou muramento da área loteada, que passa a ter sua entrada controlada por portaria, caracterizando o loteamento como fechado.

#### **As Associações de Moradores e as Taxas de Manutenção**

O artigo 53 da Constituição Federal de 1988 esclarece que "Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos."

No Brasil existem vários tipos de associações cujos objetivos se diferenciam, mas que possuem características básicas comuns a todas elas. Todas as associações são entidades de direito privado, compostas pela união de duas ou mais pessoas que visam a mesma finalidade e são constituídas mediante estatuto. Suas decisões são tomadas por meio da votação de seus associados.



Tornou-se comum a criação de Associações de Moradores constituídas com a finalidade de administrarem recursos utilizados na conservação e melhorias dos espaços de uso comum aos membros dos loteamentos.

Assim, verifica-se que a associação é constituída, inicialmente, na figura do loteador que, por força do contrato de concessão, assume com a prefeitura o compromisso de colher a assinatura de todos os adquirentes dos lotes que também passarão a integrar a associação.

A realização desse contrato é vantajosa tanto para o loteador, quanto para a prefeitura: o loteador se livra da obrigação de construir unidades habitacionais prontas, ao passo que assume o encargo pela abertura de ruas, asfaltamento, enfim, a implantação de toda infraestrutura necessária ao loteamento, bem como, em geral, a manutenção de tal área. Nesse sentido, não há qualquer despesa aos cofres públicos dos municípios.

Certamente, a manutenção dessas áreas, bem como a implementação de serviços como limpeza, segurança, dentre outros, possuem um custo que, assim como ocorre no condomínio edilício, é rateado entre os moradores do local.

Pode-se dizer que dificilmente alguém que adquire uma propriedade em um loteamento fechado desconhece a condição de contribuição pelas despesas comuns. De fato, o maior atrativo desse tipo de empreendimento são justamente desfrutar os benefícios ofertados juntamente com o lote, custeados por tais rateios.

Logo, o princípio de que "ninguém será compelido a associar-se ou a permanecer associado", não pode ser evocado a fim de se eximir de obrigação que expressamente anuiu, devendo ser sempre sopesado com outros, tal como o da vedação do enriquecimento sem causa, ou ser ainda relativizado não podendo haver vantagem de um associado em detrimento dos demais.

O regulamento interno, aprovado em assembleia e registrado em cartório, é que regerá toda a vida no loteamento, principalmente quanto à obrigatoriedade de contribuição para fazer frente às benfeitorias realizadas, às despesas assumidas e à concessão do uso dos bens públicos, não podendo o adquirente do imóvel alegar desconhecimento da condição do loteamento. Deste modo, não poderá o proprietário do imóvel em loteamento fechado se furtar do pagamento das taxas de manutenção sob a alegação de não associação, uma vez que não se trata de uma obrigação assumida com a associação, mas sim de uma obrigação assumida com a compra do imóvel.

Embora beneficiado, o indivíduo que faz parte de uma comunidade onde exista uma associação que lhe preste serviços básicos, não será, como pessoa natural o beneficiado direto das prestações, mas sim, a sua propriedade que será valorizada e protegida por despesas pagas pelos demais.



Há, nesse ponto, uma grande diferença em entender o direito à livre associação atrelado a alguma manifestação de vontade que traga um benefício pessoal e direto (liberdade), o que legitimaria a imposição da norma constitucional protetiva, do que o direito à livre associação atrelado a um determinado bem que se valoriza e é protegido (mantido em condições) em decorrência dos esforços dos proprietários das demais habitações na mesma situação.

### **Do condomínio de fato, associação de moradores e condomínio de direito:**

Em sequência de raciocínio ao acima exposto percebem-se apenas duas diferenças entre o condomínio de fato/associação de moradores e os condomínios estabelecidos em conformidade com o direito. Um primeiro a formalidade na sua constituição, e o segundo atrelado à possibilidade de estabelecimento em área pública ou privada.

Quanto ao mais, o que se verifica, de fato, é a reunião de pessoas (proprietários/possuidores/detentores) que usufruem de um determinado bem beneficiado por atividades e serviços que atingem a todos, independente da forma de constituição, ou não.

O que se propõe é que o fato de não ter sido constituído de direito, um condomínio de fato/associação de moradores não pode deixar ver seu direito de cobrança das despesas reconhecido pelo ordenamento jurídico.

Uma associação de moradores, em sua grande maioria, como exemplo, não possui apenas os chamados serviços básicos, como limpeza, conservação, manutenção, segurança, e outros mais, identificados como tais.

Neste caso, percebe-se que a associação vai além do básico e destina outros serviços “extras” a seus moradores que não os básicos e necessários aos moradores do bairro.

Com isso, a lógica do enriquecimento sem causa sustentado em diversos julgamentos passa a fazer sentido, pois não está se exigindo associação coercitiva de alguém, mas apenas fazendo com que este passe a agir de boa-fé e contribuir com as despesas dos serviços que lhe trazem benefício direto.

### **Conclusão:**

De todo o exposto percebe-se que a não contribuição com o rateio das despesas que beneficiam a propriedade do “inadimplente”, porquanto outras pessoas garantem a valorização de seu imóvel, bem como a segurança, limpeza e serviços básicos ofende a boa-fé coletiva.

A alegação simples do direito à livre associação de caráter pessoal não afasta a obrigatoriedade de contribuição nas despesas que se referem tipicamente à preservação do bem e do local onde é estabelecida a propriedade.



## Referências bibliográficas:

**ADRIANA RUIS G. SILVA** (Advogada bacharel em Direito pela faculdade Uniradial e pós -graduanda em Direito Civil e Processo Civil pela faculdade Legale)

**SÉRGIO ANTUNES LIMA JÚNIOR** (sócio administrador da Antunes Sociedade Individual de Advocacia, membro da câmara de comércio França-Brasil, membro do Ibradim – comissão de condomínio)

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ARE: 692413 SP, Relator: Min. LUIZ FUX, Data de Julgamento: 12/11/2013, Primeira Turma, Data de Publicação: DJe-232 DIVULG 25-11-2013 PUBLIC 26-11-2013. Disponível em: <<http://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24684618/agreg-no-recurso-extraordinario-com-agravo-are-692413-sp-stf>>. Acesso em: 16.03.2016

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp: 1439163 SP 2014/0037970-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 22/05/2015. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/190537316/recurso-especial-resp-1439163-sp-2014-0037970-0>>. Acesso em: 16.03.2016

AZEVEDO, Eurico de Andrade. "Loteamento Fechado", Revista de Direito Imobiliário, vol. 11, 1983.

BAENINGER, Rosana. São Paulo e suas migrações no final do século 20. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-88392005000300008](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392005000300008)>. Acesso em: 13.03.2016

Barroso, Luis Roberto. *O Município e o Parcelamento do Solo Urbano*. vol. 194, Rio de Janeiro: R.D.A., Out/dez. 1993.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

Portal da Scielo Brasil. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-88392005000300008](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392005000300008)>. Acesso em 02.03.2016.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: RT, 1981.

### Notas:

(1) Baeninger, Rosana. São Paulo e suas migrações no final do século 20. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-88392005000300008](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392005000300008)

(2) Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002

(3) MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996, p. 24-25.

(4) Azevedo. Eurico de Andrade. "Loteamento Fechado", Revista de Direito Imobiliário, vol. 11, janeiro/junho - 1983, pág. 65

(5) Barroso, Luis Roberto. *O Município e o Parcelamento do Solo Urbano*, R.D.A., vol. 194, Rio de Janeiro. Out/dez. 1993, pág. 57

(6) Silva. José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, RT, 1981. P.379

(7) Constituição Federal, artigo 5º, XX: "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado".

(8) Código Civil, 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO CLUBE DOS OFICIAIS DA POLÍCIA MILITAR DE SP  
Estrada do Carmo, 1529, Bairro do Carmo, São Roque – SP | CEP 18.145-320

CNPJ: 58.976.226/0001-02 | Telefone: (11) 2391-1860/ 98873-4072

E-MAIL: [amplo@amplocopm.com.br](mailto:amplo@amplocopm.com.br)

Site: [amplocopm.com.br](http://amplocopm.com.br)