



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3091283 - MG(2025/0352546-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JOYCE DA SILVA
AGRAVANTE : ZILDA APARECIDA CROVATO
ADVOGADO : ALY BEYDOUN - MG140921
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO BOSQUE IMPERIAL
ADVOGADA : FRANCIS JANE GAMA RIBEIRO - MG142388

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA.

1. Ação de cobrança de taxas associativas de manutenção.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Precedentes do STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3091283 - MG(2025/0352546-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JOYCE DA SILVA
AGRAVANTE : ZILDA APARECIDA CROVATO
ADVOGADO : ALY BEYDOUN - MG140921
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO BOSQUE IMPERIAL
ADVOGADA : FRANCIS JANE GAMA RIBEIRO - MG142388

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA.

1. Ação de cobrança de taxas associativas de manutenção.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. Precedentes do STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo em recurso especial interposto por JOYCE DA SILVA e ZILDA APARECIDA CROVATTO, contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, “a”, da Constituição Federal.

Agravo em recurso especial interposto em: 12/5/2025.

Concluso ao gabinete em: 5/2/2026.

Ação: de cobrança proposta por ASSOCIACAO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO BOSQUE IMPERIAL contra JOYCE DA SILVA e ZILDA APARECIDA CROVATTO na qual a associação busca a cobrança de taxas de manutenção vencidas e vincendas vinculadas a loteamento fechado.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela ASSOCIACAO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO BOSQUE IMPERIAL, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – TAXAS DE MANUTENÇÃO – ASSOCIADO – VÍNCULO ESTABELECIDO – PROVA. É legítima a cobrança de taxas de manutenção feita por associação de moradores de proprietários de lotes ao associado que assim se tornou pelo vínculo de propriedade estabelecido e adesão ao custeio fixada no contrato de compromisso de compra e venda firmado entre os incorporadores e respectivos compradores. (e-STJ fls. 185)

Embargos de Declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados. (e-STJ fls. 217)

Recurso especial: alega violação dos arts. 1, 3, 12, 28, 29, 32, da Lei 4.591/64; 1º, 2º, § 1º, § 8º, 6º, 12, da Lei 6.766/1979. A parte agravante sustenta em seu recurso especial que o acórdão recorrido se baseia em documento inexistente nos autos, porque não há contrato de compra e venda que comprove anuência à associação, o que viola a regra de valoração da prova e os deveres de fundamentação. Defende a nulidade do acórdão por ofensa à exigência constitucional de motivação e aos elementos essenciais da decisão previstos no CPC.

Assevera que a cobrança de taxas por associação de moradores contraria as Leis 4.591/64 e 6.766/1979, pois não se trata de condomínio nem de obrigação prevista em contrato-padrão registrado. Sustenta que as recorrentes adquiriram os imóveis antes da constituição da associação, não havendo vínculo associativo nem anuência às contribuições. Alega que a decisão desconsidera a liberdade de associação e o entendimento consolidado no Tema 882 do STJ, segundo o qual taxas criadas por associações não obrigam não associados nem quem não anuiu.

Defende que não há enriquecimento sem causa, porque serviços essenciais são prestados pelo poder público e não justificam cobrança compulsória pela associação. (e-STJ fls. 224-249)

É o relatório.

VOTO

1. Da cobrança de taxas associativas por manutenção de loteamentos fechados

1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção

de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente.

2. Após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis, como é a hipótese dos autos.

3. Nesse sentido: REsp n. 2.239.624/SP, Terceira Turma, DJe de 12/12/2025; REsp 1.439.163/SP, Segunda Seção, DJe de 22/5/2015; REsp n. 1.569.609/SP, Terceira Turma, DJe de 5/8/2022; REsp n. 1.955.551/SP, Terceira Turma, DJe de 31/3/2022; REsp n. 1.941.005/SP, Terceira Turma, DJe de 30/6/2021; AgInt nos EDcl no REsp 1.902.052/SP, Quarta Turma, DJe de 4/6/2021; AgInt no REsp n. 1.866.597/SP, Quarta Turma, DJe de 24/9/2020.

4. Na hipótese vertente, o Tribunal local decidiu pela legitimidade da cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores, afirmando que a condição de associadas advém da condição de proprietárias (e-STJ Fl. 189) e posteriormente afirma que, ainda que não associadas, são devedoras das taxas (e-STJ Fl. 191).

5. Desse modo, o recurso deve ser provido para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que esse se pronuncie sobre a questão à luz da citada jurisprudência.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e DAR-LHE PROVIMENTO, para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que esse se pronuncie sobre a questão à luz da citada jurisprudência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.091.283 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0352546-4

Número de Origem:

10000190917070005 50173203520168130145

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOYCE DA SILVA

AGRAVANTE : ZILDA APARECIDA CROVATO

ADVOGADO : ALY BEYDOUN - MG140921

AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO
BOSQUE IMPERIAL

ADVOGADA : FRANCIS JANE GAMA RIBEIRO - MG142388

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de março de 2026