



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1866113 - SP (2020/0058929-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RETTANGOLO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS
LTDA - EPP
ADVOGADO : DIEGO SATTIN VILAS BOAS - SP159846
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RECANTO SUÍÇO
ADVOGADO : CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS N. 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO.

1. Recurso especial por meio do qual se objetiva a manutenção da obrigação das partes agravadas de recolher contribuições associativas.
2. O Tribunal de origem decidiu pela possibilidade de compelir as agravadas a arcarem com as taxas de manutenção após o encerramento do vínculo associativo.
3. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato.
4. Configura *venire contra factum proprio* ser fundador de associação cujo objetivo é constituir e custear condomínio de imóveis e, posteriormente, pretender deixar de contribuir com os custos, .
5. O reexame do material fático-probatório necessário para alterar o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1866113 - SP (2020/0058929-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RETTANGOLO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS
LTDA - EPP
ADVOGADO : DIEGO SATTIN VILAS BOAS - SP159846
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RECANTO SUÍÇO
ADVOGADO : CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS N. 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO.

1. Recurso especial por meio do qual se objetiva a manutenção da obrigação das partes agravadas de recolher contribuições associativas.
2. O Tribunal de origem decidiu pela possibilidade de compelir as agravadas a arcarem com as taxas de manutenção após o encerramento do vínculo associativo.
3. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato.
4. Configura *venire contra factum proprio* ser fundador de associação cujo objetivo é constituir e custear condomínio de imóveis e, posteriormente, pretender deixar de contribuir com os custos, .
5. O reexame do material fático-probatório necessário para alterar o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por Rettangolo Participações e Empreendimentos Ltda., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que julgou demanda relativa à cobrança de taxas associativas por associação de moradores.

O julgado deu provimento ao recurso de apelação da Associação Amigos do Recanto Suíço nos termos da seguinte ementa (fls. 189):

Apelação cível. Ação de cobrança promovida por associação de moradores. Sentença de improcedência. Apelo da Autora. Consistência do inconformismo. Entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo que é observado no caso, diante de sua peculiaridade, excepcionada naquele próprio julgamento. Ré que é a fundadora da Associação Autora, como a responsável pela implantação do loteamento. Inviabilidade de desvincular-se da obrigação por ela própria imposta aos demais proprietários do loteamento. Precedentes desta Câmara neste sentido. Vedação do ‘*venire contra factum proprium*’. Sentença reformada, para julgar a ação procedente, com sucumbência estabelecida à Ré. Recurso provido.

Não houve a embargos de declaração na origem.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 884 do Código Civil.

Sustenta, outrossim, que “o associado pode se desfiliar e, ao assim proceder, não está mais obrigado a efetuar o pagamento das contribuições” (fl. 216).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 233-242), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 243-245).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Na origem, trata-se de ação cobrança, ajuizada pelo ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RECANTO SUÍÇO contra a recorrente RETTANGOLO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - EPP.

Em primeira instância o pedido foi julgado improcedente, decisão que foi reformada pelo Tribunal *a quo*.

No recurso especial requer-se a aplicação do Tema 882 do STJ e ou a suspensão do processo até que o STF julgasse o Tema n. 492.

Na decisão de admissibilidade, o TJSP salientou que (fl. 243):

Inicialmente, registro que o **tema repetitivo 882 (REsp nº1. 439.163/SP e n. 1.280.871/SP) não abordou a questão atinente à legitimidade e à da cobrança por associação de moradores de taxa de manutenção de loteamento em face de quem, tendo anuído ao ato que instituiu o encargo, vem, posteriormente, a se desfiliar do quadro associativo**, motivo pelo qual passo à análise do presente reclamo sem os efeitos do regime dos recursos repetitivos neste aspecto. (destaquei)

Em relação ao Tema n. 482, também foi operada a distinção, como se vê no seguinte trecho (fl. 196):

Em relação ao caso concreto, não há indicação de que a obrigação associativa tenha sido estabelecida no contrato padrão, mas há peculiaridade importante a ser considerada. **Ao que tudo indica, a Ré é a instituidora do loteamento em que atua a associação Autora, tanto que consta no ato constitutivo desta como sua fundadora (pág. 8). Embora constituída em 2002, a inadimplência aqui reclamada ocorreu apenas a partir do ano de 2015, a apontar para a satisfação das contribuições por todo esse longo período, a afastar qualquer alegação de desconhecimento da existência da Autora ou mesmo a pretensão à sua desfiliação, isto sob pena de ofensa a outros dispositivos constitucionais.**

No voto vencedor que deu origem ao Tema n. 882, o Ministro Buzzi faz distinção, considerando situações em que as partes anuíram livre e espontaneamente em participar da associação:

Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao **adquirente que não se associou, nem a ela aderiu**, a cobrança de encargos. Se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, **na ausência de fonte criadora da obrigação (lei ou contrato)**, é defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio enriquecimento sem causa, em detrimento aos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, (...) [grifei]

A Terceira e Quarta Turmas do STJ fazem distinção do Tema n. 882 para casos em que os termos do contrato padrão foi levado ao registro o imóvel ou que a parte tenha expressamente anuído com a associação. Neste sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 695.911/SP (TEMA 492/STF). TRIBUNAL DE ORIGEM QUE CONSIGNOU A ANUÊNCIA DA PARTE PARA O PAGAMENTO DAS TAXAS DE MANUTENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser "inconstitucional a cobrança por parte de associação de

taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis".

2. No caso dos autos, **o Tribunal de origem consignou a anuência da parte ao pagamento das taxas de manutenção do loteamento.** Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.026.178/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 29/2/2024. Grifei)

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. [...]

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.

(REsp n. 1.422.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015. Destaquei.)

O acórdão vergastado se fundou no fato de a recorrente ter sido uma das fundadoras da associação em 2002, somente se voltando contra as taxas associativas a partir de 2015. E, analisando as provas dos autos, o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que esse comportamento da recorrente consistiria em *venire contra factum proprio*, pois fundou uma associação para a instituir e custear loteamento fechado e, mais de uma década depois, pretende deixar de contribuir com as taxas de custeio.

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente/agravada somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fática-probatória procedimento vedado a esta Corte, em razão do óbice das Súmula n. 7/STJ.

Por fim, o recorrente pleiteia que se analise a divergência jurisprudencial apontada. Isso, contudo, não se mostra possível, pois os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Ante o exposto, deixo de conhecer o recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.866.113 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0058929-0

Número de Origem:
10008878620168260654

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RETTANGOLO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA -
EPP

ADVOGADO : DIEGO SATTIN VILAS BOAS - SP159846

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO RECANTO SUÍÇO

ADVOGADO : CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025