SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1573542 - SP (2012/0186065-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DE CAMINHOS DE SAN CONRADO
ADVOGADO	:	MAURÍCIO SANITA CRESPO E OUTRO(S) - SP124265
RECORRIDO	:	PEDRO HUGO LINDER
ADVOGADO	:	MANOEL ORLANDO SEVERO GUILHON E OUTRO(S) - SP129094

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL.
1. O prazo prescricional para cobrança de taxas associativas previstas em instrumento particular por associação de moradores é de 5 anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil.
2. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA53226427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/12/2025 15:47:35
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 9cd1a8d5-c971-4e19-a5e9-2bbb83577219

RECURSO ESPECIAL Nº 1573542 - SP (2012/0186065-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DE CAMINHOS DE SAN CONRADO
ADVOGADO	:	MAURÍCIO SANITA CRESPO E OUTRO(S) - SP124265
RECORRIDO	:	PEDRO HUGO LINDER
ADVOGADO	:	MANOEL ORLANDO SEVERO GUILHON E OUTRO(S) - SP129094

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL.
1. O prazo prescricional para cobrança de taxas associativas previstas em instrumento particular por associação de moradores é de 5 anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil.
2. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Sociedade Civil dos Amigos dos Caminhos de San Conrado contra acórdão assim ementado (fl. 257):

> LOTEAMENTO FECHADO - POSSIBILIDADE DE COBRANÇA POR SERVIÇOS - ENRIQUECIMENTO INDEVIDO DO PROPRIETÁRIO QUE USA DOS SERVIÇOS E POR ELES NÃO PAGA - PRESCRIÇÃO TRIENAL - TAXA SELIC - IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CORREÇÃO MONETÁRIA - SENTENÇA REFORMADA PARA FIXAR OS JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS - RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO, RECURSO DO REQUERIDO QUE RECEBE PARCIAL PROVIMENTO.

Os embargos de declaração opostos por Pedro Hugo Linder e pela Sociedade Civil dos Amigos dos Caminhos de San Conrado foram rejeitados (fls. 268-270).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 205 e 206, § 3º, IV, do Código Civil, além de apontar dissídio jurisprudencial.

Sustenta que os loteamentos fechados, como o da recorrente, configuram-se como condomínio atípico, sendo-lhes aplicáveis as normas pertinentes aos condomínios regulares, inclusive no tocante à prescrição, que seria decenal, conforme o art. 205 do Código Civil. Argumenta que a prescrição trienal aplicada pelo acórdão recorrido é

Documento eletrônico VDA52861392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:52:41
Código de Controle do Documento: 8f26c02d-4ee8-4158-ba6f-2e0e26745553

inadequada, pois a natureza jurídica da cobrança não se enquadra como enriquecimento sem causa, mas como cobrança pessoal.

Defende, ainda, que a decisão recorrida violou o art. 205 do Código Civil ao não reconhecer a prescrição decenal para as cobranças anteriores ao Código Civil de 2002 e para as posteriores. Alega que a equiparação das associações de moradores a condomínios regulares é amplamente reconhecida pela jurisprudência, citando precedentes do Superior Tribunal de Justiça e de outros tribunais estaduais.

Aponta, também, que o acórdão recorrido incorreu em erro ao determinar a sucumbência recíproca, uma vez que a recorrente foi sucumbente apenas em parcela ínfima, devendo o ônus da sucumbência ser integralmente atribuído à parte recorrida.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial em relação à equiparação das associações de moradores a condomínios regulares, à prescrição aplicável e à distribuição do ônus da sucumbência.

Contrarrazões às fls. 337-347, nas quais Pedro Hugo Linder alega que o recurso especial não merece prosperar, sustentando, preliminarmente, a ausência de prequestionamento e a inadmissibilidade do recurso por pretender o reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. No mérito, defende que o acórdão recorrido aplicou corretamente a prescrição trienal, conforme o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, e que a não aplicação da Taxa Selic e a distribuição dos ônus da sucumbência foram adequadas.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a Sociedade Civil dos Amigos dos Caminhos de San Conrado ajuizou ação sumária de cobrança contra Pedro Hugo Linder, visando ao recebimento de valores relativos ao rateio de despesas decorrentes de benfeitorias e execução de serviços comuns no loteamento Caminhos de San Conrado, no montante de R$ 16.638,47 (dezesseis mil seiscentos e trinta e oito reais e quarenta e sete centavos), acrescido de juros, correção monetária e multa de 2% (dois por cento).

A sentença (fls. 133-136) julgou parcialmente procedente a ação, reconhecendo a legitimidade da cobrança, mas aplicando a prescrição trienal, com base no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, e determinando a incidência de correção monetária, multa moratória e juros de mora na taxa Selic. Determinou, ainda, a sucumbência recíproca.

O Tribunal de origem, ao julgar as apelações interpostas por ambas as partes, negou provimento ao recurso da autora e deu parcial provimento ao recurso do réu, afastando a aplicação da Taxa Selic e fixando os juros de mora em 1% (um por cento) ao mês, além de manter a prescrição trienal e a sucumbência recíproca (fls. 256-259).

Documento eletrônico VDA52861392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:52:41
Código de Controle do Documento: 8f26c02d-4ee8-4158-ba6f-2e0e26745553

Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados, sem acolhimento de efeitos infringentes (fls. 268-270).

No que tange à alegada violação do art. 205 e 206, § 3º, IV, do Código Civil, quanto ao prazo prescricional aplicável à cobrança de taxas associativas, assiste razão à parte recorrente.

O acórdão recorrido dispôs:

> "A prescrição da pretensão de cobrança não se sujeita ao prazo vintenário do Código Civil de 1916, porquanto não atendido o requisito do art. 2.028 do Código Civil de 2002. O prazo prescricional é inteiramente regido pelo novo Código Civil e, por ter como fundamento o enriquecimento sem causa, possui incidência trienal (art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002.)"

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que o prazo prescricional para cobrança de taxas associativas é quinquenal, e não trienal como decidido pelo Tribunal de origem. Confiram-se os seguintes precedentes:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA MOVIDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRAZO PRESCRICIONAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO VERIFICADAS . RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. EMBARGOS ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS. 1. No caso, configurada omissão e contradição, é necessário acolher o recurso integrativo, com efeitos infringentes, para nova apreciação do agravo em recurso especial . 2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a cobrança, por associação de moradores, da taxa de manutenção prevista em instrumento particular prescreve em 5 anos, conforme art. 206, § 5º, I, do CC/2002. Precedentes . 3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para dar parcial provimento ao recurso especial, determinando o retorno dos autos à origem a fim de que profira nova decisão à luz da jurisprudência consolidada desta Corte Superior. (STJ - EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp: 966942 SP 2016/0211934-5, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 29/04/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/05/2024)

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESCRIÇÃO PARA COBRANÇA DE DESPESAS DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES . 5 ANOS. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . A cobrança, por associação de moradores, da taxa de manutenção prevista em instrumento particular prescreve em 5 anos, conforme art. 206, § 5º, I, do CC/2002.2. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1445909 SP 2014/0071686-9, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 20/09/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/10/2021)

Documento eletrônico VDA52861392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:52:41
Código de Controle do Documento: 8f26c02d-4ee8-4158-ba6f-2e0e26745553

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a prescrição quinquenal das taxas associativas.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte deverá arcar com metade das custas processuais. Com relação aos honorários de sucumbência, condeno a parte ré /recorrida ao pagamento de honorários fixados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação que lhe foi imposta e a autora/recorrente ao pagamento do percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da parte do pedido em que foi derrotada (parcelas prescritas), reconhecendo suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52861392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:52:41
Código de Controle do Documento: 8f26c02d-4ee8-4158-ba6f-2e0e26745553

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.573.542 / SP

Número Registro: 2012/0186065-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00108352120088260114 108352120088260114 1140120080108356 70504301 990100544330

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DE CAMINHOS DE SAN CONRADO
ADVOGADO	:	MAURÍCIO SANITA CRESPO E OUTRO(S) - SP124265
RECORRIDO	:	PEDRO HUGO LINDER
ADVOGADO	:	MANOEL ORLANDO SEVERO GUILHON E OUTRO(S) - SP129094

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO DE DIREITOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA53204534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:56:57
Código de Controle do Documento: a36973d4-c864-40b1-ad3a-ce3cd8ff3553

Brasília, 16 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53204534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:56:57
Código de Controle do Documento: a36973d4-c864-40b1-ad3a-ce3cd8ff3553