



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1811056 - SP (2019/0117850-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : FRANCISCO JOSE DE ARRUDA CAMARGO
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA AYRES ARRUDA CAMARGO
ADVOGADO : JOSÉ LUÍS GOMES STERMAN - SP122080
RECORRIDO : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS CHAMPS PRIVES
ADVOGADOS : MARIA LUCIA RUIVO DE OLIVEIRA VASCONCELLOS - SP218122
ARIANE ROBERTA SANTOS - SP260087

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TEMA 882 DO STJ.

1. O Tribunal de origem afastou a aplicação do Tema 882 do STJ, entendendo que, embora os réus não fossem associados ou anuentes, a associação poderia ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício dos proprietários, com base no enriquecimento sem causa.
 2. Consta do acórdão expressamente que não há qualquer prova de que os recorrentes tivessem, em qualquer momento, se associado ou anuído com a associação.
 3. É necessária a aplicação do Tema 882 do STJ, segundo o qual "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram."
- Recurso especial 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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, dar provimento ao 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 1811056 - SP (2019/0117850-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : FRANCISCO JOSE DE ARRUDA CAMARGO
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA AYRES ARRUDA CAMARGO
ADVOGADO : JOSÉ LUÍS GOMES STERMAN - SP122080
RECORRIDO : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS CHAMPS PRIVES
ADVOGADOS : MARIA LUCIA RUIVO DE OLIVEIRA VASCONCELLOS -
SP218122
ARIANE ROBERTA SANTOS - SP260087

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TEMA 882 DO STJ.

1. O Tribunal de origem afastou a aplicação do Tema 882 do STJ, entendendo que, embora os réus não fossem associados ou anuentes, a associação poderia ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício dos proprietários, com base no enriquecimento sem causa.

2. Consta do acórdão expressamente que não há qualquer prova de que os recorrentes tivessem, em qualquer momento, se associado ou anuído com a associação.

3. É necessária a aplicação do Tema 882 do STJ, segundo o qual "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram."

Recurso especial provido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por FRANCISCO JOSÉ DE ARRUDA CAMARGO e MARIA DE FÁTIMA AYRES ARRUDA CAMARGO, com fundamento no art. 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 de manutenção por associação de moradores.

O julgado deu provimento parcial ao recurso de apelação dos recorrentes nos termos da seguinte ementa (fl. 255):

AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. R Esp 1280871/SP que, em regime de

recursos repetitivos (art. 543-C do CPC), firmou entendimento de que “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Conclusão que não afasta a possibilidade da associação ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício do proprietário, em pleito fundamentado no enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), conforme ressalva da Min. MARIA ISABEL GALLOTTI em seu voto no caso. Serviços prestados, sem oposição, que beneficiam o proprietário, direta e indiretamente, e demandam, necessariamente, dispêndio financeiro.

Desnecessidade de ingresso com pleito indenizatório. Ressarcimento pelo rateio das despesas efetuadas, relativas, em regra, a serviços indivisíveis, que pode ser representado pelas taxas cobradas, caso demonstrada administração séria do loteamento.

Exigir a comprovação específica de cada serviço prestado efetivamente ao imóvel implicaria em probatio diabólica. Condenação ao ressarcimento devida, limitada aos valores das taxas mensais que constam das assembleias. Juros de mora a partir da citação. Relação extracontratual.

Correção monetária a partir de cada vencimento. Mera manutenção do valor no tempo. Base de cálculo dos honorários. Valor da condenação.

Recursos parcialmente providos.

No presente recurso especial, os recorrentes alegam, preliminarmente, ofensa ao art. 927, inciso III, do CPC, porquanto o Tribunal de origem não observou o Tema 882 do STJ

Sustentam, outrossim, que “não sendo anuentes, nem estando vinculados à Associação, nunca tendo a ela aderido, não pode prevalecer o entendimento dado no acórdão guerreado, no sentido de que o pagamento das contribuições é a título de ressarcimento para se evitar enriquecimento sem causa” (fl. 281).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 384-390), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 391-393).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Na origem, trata-se de ação de cobrança ajuizada pela ASSOCIACAO MELHORAMENTOS CHAMPS PRIVES contra FRANCISCO JOSE DE ARRUDA CAMARGO e MARIA DE FATIMA AYRES ARRUDA CAMARGO.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente. A decisão foi parcialmente reformada pelo Tribunal *a quo* para limitar o valor das taxas mensais conforme aprovado nas assembleias e alterar o termo inicial da correção monetária para a data de cada vencimento.

O acórdão se manifestou da seguinte forma para afastar a aplicação do Tema 882 do STJ (fls. 260-265):

No mérito, cumpre, primeiramente, pontuar que o Egrégio SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA firmou entendimento acerca do tema, em regime de recursos repetitivos (art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973), no sentido de que “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram” (REsp 1280871/ SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

No caso, não há que se falar em aplicação da parte final do entendimento (“ou que a elas não anuíram”), uma vez que não foi comprovada nos autos a anuência dos réus em relação à associação.

O contrato celebrado entre o anterior proprietário e o loteador não foi trazido aos autos, não podendo saber se constava a obrigação de contribuir para a associação.

Além disso, na matrícula nada consta nesse sentido, não havendo qualquer referência à associação.

Por fim, na compra e venda celebrada entre o anterior proprietário e os réus, também não há menção à contribuição devida à associação.

O simples fato de a associação ter sido constituída anteriormente à aquisição do lote pelos réus não os vinculam à associação, como constou expressamente do precedente repetitivo:

[...]

Por tais motivos, a questão deve ser analisada segundo a ótica de que os réus não são associados ou anuentes.

[...]

Dessa forma, o melhor entendimento é pela impossibilidade da associação cobrar taxa propriamente dita, mas pela possibilidade de ser ressarcida pelos gastos efetuados em benefício do proprietário, em pleito fundamentado no enriquecimento sem causa.

(Destaquei)

O Tribunal de Justiça de São Paulo, para justificar o entendimento apresentado, de forma coonesta, utilizou um voto que não prevaleceu na votação do Tema 882.

Transcrevo trecho do voto vencedor do Recurso Especial n. 1.280.871, de lavra do Ministro Buzzi, que originou o Tema 882/STJ:

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, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao Supremo Tribunal Federal, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender. (destaquei)

Uma vez que o acórdão atacado expressamente constatou que não há qualquer comprovação de que a recorrente tenha, em algum momento, livremente se associado ou anuído com a associação, é necessária a aplicação do Tema 882 do STJ, segundo o qual "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial e inverte os honorários sucumbenciais.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.811.056 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0117850-0

Número de Origem:

00259406420108260309 10005795220158260115 259406420108260309

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 : FRANCISCO JOSE DE ARRUDA CAMARGO

RECORRENTE : MARIA DE FATIMA AYRES ARRUDA CAMARGO

ADVOGADO : JOSÉ LUÍS GOMES STERMAN - SP122080

RECORRIDO : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS CHAMPS PRIVES

ADVOGADOS : MARIA LUCIA RUIVO DE OLIVEIRA VASCONCELLOS - SP218122

ARIANE ROBERTA SANTOS - SP260087

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao 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