



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1830573 - SP (2019/0231048-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIACAO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE  
**ADVOGADO** : CLÁUDIO ROBERTO LOPES E OUTRO(S) - SP200157  
**AGRAVADO** : AMANDA FELIX  
**ADVOGADO** : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA ASSOCIATIVA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DESLIFILIAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.
2. Em loteamentos administrados por associações de moradores, apenas a lei ou a anuência do morador pode obrigá-lo ao pagamento da contribuição associativa, seja por meio da celebração de contrato, seja por meio da adesão à entidade (Precedentes do STJ e do STF).
3. Não há vedação para que o associado postule sua desfiliação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão somente até a data da sua manifestação.
4. Agravo interno desprovido.

### 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 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de junho de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1830573 - SP (2019/0231048-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIACAO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE  
**ADVOGADO** : CLÁUDIO ROBERTO LOPES E OUTRO(S) - SP200157  
**AGRAVADO** : AMANDA FELIX  
**ADVOGADO** : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

### **EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA ASSOCIATIVA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DESLIFILIAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Em loteamentos administrados por associações de moradores, apenas a lei ou a anuência do morador pode obrigá-lo ao pagamento da contribuição associativa, seja por meio da celebração de contrato, seja por meio da adesão à entidade (Precedentes do STJ e do STF).

3. Não há vedação para que o associado postule sua desfiliação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão somente até a data da sua manifestação.

4. Agravo interno desprovido.

### **RELATÓRIO**

AMANDA FELIX (AMANDA) propôs ação contra ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETÊ (JUNDIAPEBA) (ASSOCIAÇÃO), visando à desconstituição do vínculo associativo que mantém com a parte ré, a declaração de inexigibilidade da respectiva contribuição associativa, a declaração de que seus imóveis não pertencem ao loteamento dos moradores que compõem a associação ré. Requereu, além disso, a condenação da parte ré ao pagamento de danos materiais e

morais (e-STJ, fls. 1/19).

ASSOCIAÇÃO apresentou contestação e reconvenção, na qual pediu a condenação da parte autora reconvinde ao pagamento das contribuições vencidas e não pagas, além das vincendas (e-STJ, fls. 217/225).

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para desconstituir o vínculo associativo, declarar inexigível qualquer débito a título de contribuições associativas cobradas após 30/1/2017; determinar à ASSOCIAÇÃO que devolvesse o valor das contribuições associativas pagas após 30/1/2017, a título de danos materiais sofridos, corrigidas monetariamente desde o desembolso e com juros de 1% ao mês, a partir da citação. Os demais pedidos formulados por AMANDA foram julgados improcedentes. E os pedidos formulados na reconvenção foram julgados parcialmente procedentes para determinar à parte autora reconvinde o pagamento das contribuições associativas devidas até a data de 30/1/2017. Foram julgados improcedentes os demais pedidos formulados pela ré reconvinde. Em relação às obrigações de pagar quantia, na fase de cumprimento de sentença, foi determinado que as partes demonstrassem o pagamento de eventuais boletos pagos, bem assim juntassem o demonstrativo atualizado de débito, na forma do art. 509, § 2º, do NCPC, prescindindo-se de liquidação. Em razão da sucumbência recíproca na demanda e na reconvenção, as partes não foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios. A ASSOCIAÇÃO foi condenada ao ressarcimento à parte autora de 50% das despesas processuais. Da mesma forma, AMANDA foi condenada ao ressarcimento à parte ré reconvinde de 50% das despesas processuais, observada a gratuidade de justiça concedida (e-STJ, fls. 587/590).

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso de apelação manejado por ASSOCIAÇÃO, nos termos do acórdão relatado pelo Des. JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS, assim ementado:

*Apelação Cível - Associação de moradores - Desconstituição de vínculo associativo – Inexigibilidade de débitos – Débitos decorrentes de serviços prestados pela administradora de loteamento apelante - Impossibilidade - Pretensão de condenação da apelada ao pagamento de valores relativos a despesas referentes ao lote do qual figura como proprietária - Apelada que, ao ajuizar a presente ação, manifestou inequivocamente sua vontade de se retirar dos quadros associativos da apelante - Obrigação que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem – Insuficiência da fundamentação da cobrança unicamente em disposições estatutárias estabelecidas quando da formação do loteamento denominado Real Park Tietê - Estabelecimento de cláusula em contrato de adesão - Inaplicabilidade de disposições relativas a condomínio - Controvérsia que não se refere a exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento – Imprescindibilidade da prova de associação da apelada para justificar a cobrança dos valores – Adequação a entendimento consolidado no STJ - Precedentes - Contribuição associativa que apresenta caráter de contraprestação*

*fundada em direito pessoal, não se revestindo de natureza de obrigação “propter rem” - Impossibilidade de manutenção da cobrança de valores correspondentes a rateio de despesas de moradora após a sua desfiliação – Sentença mantida - Recurso improvido. Sucumbência recursal – Inviabilidade de majoração da verba honorária - Ausência de fixação de honorários advocatícios na origem (e-STJ, fl. 659).*

Irresignada, ASSOCIAÇÃO interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 692/698), com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, alegando ofensa ao art. 884 do CC, ao sustentar que AMANDA ingressou voluntariamente nos quadros da associação, razão pela qual teria o dever de contribuir com os valores correspondentes ao rateio das despesas instituídas em favor da coletividade de associados, sob pena de evidente enriquecimento sem causa.

Seguiu-se decisão monocrática de minha lavra que negou provimento ao apelo nobre, resumida nos seguintes termos:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DECLARATÓRIA. REPARAÇÃO. DANOS MATERIAIS. RECONVENÇÃO. COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. SUSPENSÃO NACIONAL DO FEITO. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO PELO STF. DESCABIMENTO DA COBRANÇA CONTRA NÃO ASSOCIADO. POSTERIOR DESFILIAÇÃO. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 739).*

No presente agravo interno, ASSOCIAÇÃO insiste na alegação de ofensa ao art. 884 do CC/02, ressaltando que AMANDA, tendo aderido voluntariamente aos quadros associativos, não poderia mais requerer sua exclusão.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 758/766).

É o relatório.

## **VOTO**

De início, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto, ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na Sessão de 9/3/2016:

*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/15 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

No que se refere a exigibilidade dos débitos referentes aos serviços prestados, em relação aos lotes do Residencial Real Park Tietê, bem como o pedido de desfiliação da parte autora do quadro associativo da parte ré, o Tribunal de Justiça de São Paulo, soberano na análise do conteúdo fático-probatório, assim se manifestou:

*Com efeito, no caso em tela, a associação apelante pleiteou a condenação da moradora apelada ao pagamento de valores relativos a despesas referentes aos lotes do qual é proprietária. Todavia, ao ajuizar a ação, a apelada manifestou inequivocamente sua vontade de se retirar dos quadros associativos da apelante, em observância ao princípio constitucional de que ninguém pode ser obrigado a se associar a qualquer entidade. E, nesse sentido, não se pode olvidar que a mera constituição de associação de moradores, por si, é incapaz de imputar tal obrigação a estes, na medida em que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem. Vale dizer, não se mostra suficiente a fundamentação da cobrança pretendida pela apelante unicamente em disposições estatutárias estabelecidas quando da formação do loteamento denominado Residencial Real Park Tietê, com o estabelecimento de cláusula em contrato de adesão a ser firmado por todos os adquirentes de lotes no referido loteamento. Neste aspecto, em que pesem as alegações lançadas pela associação apelante, inaplicáveis ao caso as disposições relativas a condomínio, porquanto a controvérsia dos autos não se refere a exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento, mostrando-se imprescindível a prova de associação da apelada para justificar a cobrança dos valores pretendidos pela apelante. Rendendo-se ao entendimento agora pacificado pelo C. STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.280.871/SP, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC (recursos repetitivos), esta Relatoria alterou seu posicionamento a respeito da possibilidade de a associação de moradores cobrar taxas de não associados. No julgamento do recurso repetitivo acima referido, o C. STJ fixou a tese de que “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Isso porque, sendo inevitável o confronto entre o direito à liberdade associativa (art. 5º, XX, da Constituição Federal) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil), bem como considerando-se, no caso, a inexistência de fato gerador da obrigação civil, tem-se que a preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa não pode prevalecer, sob pena de total esvaziamento da norma constitucional que garante a liberdade de associação. [...] Por outro lado, importa salientar que ao contrário das despesas condominiais, que tem natureza “propter rem”, a contribuição associativa apresenta caráter de obrigação fundada em direito pessoal, motivo pelo qual a apelada, após a manifestação inequívoca de vontade de se desassociar, não pode ser obrigada ao pagamento, na forma do entendimento uniformizado. Pelo mesmo motivo, descabido o acolhimento do pedido alternativo formulado pela associação apelante, não se mostrando admissível a hipótese de manutenção da cobrança de valores correspondentes a rateio de despesas de moradora após a sua desfiliação. Nesse contexto, é o caso de negar provimento ao recurso da apelante, afastando-se sua pretensão de cobrança, em obediência ao aludido entendimento de Tribunal Superior (e-STJ, fls. 662/663 e 666 - sem destaques no original)*

Pelo que se vê dos autos, o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com o desta Corte, considerando que, sobre a temática discutida nos autos, a Segunda Seção do STJ, ao decidir os REspS nºs 1.280.871/SP e 1.439.163/SP (relatoria do Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, relator para o acórdão Min. MARCO BUZZI, j. 11/3/2015, DJe 22/05/2015), sob o rito do julgamento dos recursos repetitivos, fixou a tese de que *as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*.

Da mesma forma, o STF, no julgamento do RE 695911/SP, sob o regime da repercussão geral, fixou a seguinte tese:

*é 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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, (i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis. (RE 695911/SP, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16- 04-2021 PUBLIC 19-04-2021).*

No caso dos autos, AMANDA manifestou expressamente sua intenção de se desfiliar da ASSOCIAÇÃO, motivo pelo qual não há como subsistir, desse modo, a obrigação de pagar as taxas, a partir deste momento, nem como se falar em preponderância do princípio da vedação do enriquecimento sem causa em detrimento da garantia constitucional da liberdade de associação ou de permanecer associado.

Não existe, assim, nenhuma vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão somente até a data do seu desligamento.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/15. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESCABIMENTO CONTRA NÃO ASSOCIADO. POSTERIOR DESFILIAÇÃO. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO MANTIDA. REPERCUSSÃO GERAL. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO NACIONAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

(AglInt no REsp 1.794.541/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 10/6/2019, DJe 14/6/2019).

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESASSOCIAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA*

QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INCONFORMISMO DA PARTE DEMANDADA.

1. Nos termos da orientação jurisprudencial adotada por esta Corte Superior de Justiça, em loteamentos administrados por associações de moradores, apenas a lei ou a anuência do morador pode obrigá-lo ao pagamento da contribuição associativa, seja por meio da celebração de contrato, seja por meio da adesão à entidade.

1.1 De igual forma, não há vedação para que o associado postule sua desfiliação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação.

2. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp n. 1.938.363/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 1º/10/2021.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO CRIADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO NÃO EVIDENCIADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Recurso Especial Repetitivo n. 1.439.163/SP, Relator p/ acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

2. Ademais, "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação" (AglInt no REsp 1.794.541/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/06/2019, DJe de 14/06/2019).

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt nos EDcl no REsp n. 1.881.564/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 26/3/2021.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. POSSIBILIDADE DE DESFILIAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Recurso Especial repetitivo n. 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).

2. Ainda, "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação" (AglInt no REsp 1794541/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 14/06/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp n. 1.863.367/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 26/10/2020.)

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no REsp 1.830.573 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0231048-3

Número de Origem:  
10151659820168260361

Sessão Virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ASSOCIACAO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE

ADVOGADO : CLÁUDIO ROBERTO LOPES E OUTRO(S) - SP200157

RECORRIDO : AMANDA FELIX

ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE

ADVOGADO : CLÁUDIO ROBERTO LOPES E OUTRO(S) - SP200157

AGRAVADO : AMANDA FELIX

ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de junho de 2022