SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1882532 - SP (2020/0163452-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO PARQUE MIRANTE DO VALE
ADVOGADO	:	BRUNO GONÇALVES RIBEIRO - SP263339
RECORRIDO	:	GABRIELA CARLA TOSTA GROSSO DE PONTE
ADVOGADA	:	NATALIA DE MELO FARIA ALMEIDA CRO - SP303370

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO. DÍVIDA LÍQUIDA PREVISTA EM INSTRUMENTO PARTICULAR. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL. JUROS MORATÓRIOS PREVISTOS NO ESTATUTO. ART. 1.336, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE ÀS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. DISTINÇÃO ENTRE ASSOCIAÇÃO E CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores, quando caracterizada como dívida líquida prevista em instrumento particular, submete-se ao prazo prescricional quinquenal estabelecido no art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

2. O art. 1.336, § 1º, do Código Civil disciplina o inadimplemento das contribuições condominiais e não se aplica às associações de moradores, que não se equiparam a condomínio.

3. A revisão das diferentes taxas de juros previstas nas sucessivas alterações do estatuto social e a identificação do percentual aplicável a cada parcela demandariam interpretação do estatuto e exame dos elementos de cálculo, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada mediante o necessário cotejo analítico e a comprovação da similitude fática entre os casos confrontados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60458387 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:53
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 60129991-af06-4745-baf6-73f34326f990

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60458387 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:53
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 60129991-af06-4745-baf6-73f34326f990

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1882532 - SP (2020/0163452-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO PARQUE MIRANTE DO VALE
ADVOGADO	:	BRUNO GONÇALVES RIBEIRO - SP263339
RECORRIDO	:	GABRIELA CARLA TOSTA GROSSO DE PONTE
ADVOGADA	:	NATALIA DE MELO FARIA ALMEIDA CRO - SP303370

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO. DÍVIDA LÍQUIDA PREVISTA EM INSTRUMENTO PARTICULAR. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL. JUROS MORATÓRIOS PREVISTOS NO ESTATUTO. ART. 1.336, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE ÀS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. DISTINÇÃO ENTRE ASSOCIAÇÃO E CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores, quando caracterizada como dívida líquida prevista em instrumento particular, submete-se ao prazo prescricional quinquenal estabelecido no art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

2. O art. 1.336, § 1º, do Código Civil disciplina o inadimplemento das contribuições condominiais e não se aplica às associações de moradores, que não se equiparam a condomínio.

3. A revisão das diferentes taxas de juros previstas nas sucessivas alterações do estatuto social e a identificação do percentual aplicável a cada parcela demandariam interpretação do estatuto e exame dos elementos de cálculo, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada mediante o necessário cotejo analítico e a comprovação da similitude fática entre os casos confrontados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO PARQUE MIRANTE DO VALE contra acórdão assim ementado (fl. 154):

Documento eletrônico VDA60115821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: efed2515-7b05-4c19-aa5f-91edb6b5364d

Cobrança Associação de moradores Aplicação do prazo prescricional trienal (CC 206, §3º, IV) Previsão de juros de 0,33% que é abusiva, comportando redução para 1% ao mês Cabimento da incidência a partir do vencimento, por se cuidar de mora ex re Recurso provido em parte.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os arts. 206, § 5º, I, e 1.331 a 1.358 do Código Civil.

A recorrente aponta ofensa ao art. 206, § 5º, I, do CC, argumentando que a pretensão de cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores decorre de dívida líquida prevista em instrumento particular, o que impõe a prescrição quinquenal, em oposição à conclusão do acórdão recorrido, que aplicou a prescrição trienal.

Sustenta, também, ofensa aos arts. 1.331 a 1.358 do CC, com destaque para o art. 1.336, § 1º, ao defender a possibilidade de estipulação, em convenção ou estatuto, de juros moratórios superiores a 1% ao mês nas hipóteses de inadimplemento das contribuições, o que impediria a redução determinada no acórdão recorrido, além de invocar divergência jurisprudencial sobre a interpretação desses dispositivos e sobre o limite dos juros moratórios em associações de moradores.

Nas contrarrazões de fls. 189-195, a recorrida sustenta a aplicação da prescrição trienal por vedação ao enriquecimento sem causa, defende a manutenção da redução dos juros para 1% ao mês por abusividade do percentual estatutário de 0,33% ao dia e requer o não conhecimento ou o não provimento do recurso especial, com a preservação do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a Associação dos Adquirentes de Lotes do Loteamento Parque Mirante do Vale propôs ação de cobrança em face de Gabriela Carla Tosta Grosso de Ponte, afirmando o inadimplemento de taxas ordinárias e extraordinárias relativas ao lote 5, quadra F, fase 1, do Loteamento Parque Mirante do Vale, no valor de R$ 11.378,22, com pedido de condenação ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas e dos honorários (fls. 1-3).

A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento da importância indicada, com atualização pela tabela prática do Tribunal de Justiça, incidência de juros de mora conforme o estatuto social a partir dos vencimentos e honorários advocatícios de 10% do valor do débito (fls. 120-121).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para reconhecer a prescrição trienal, reduzir os juros moratórios para 1% ao mês, manter a incidência a partir de cada vencimento, por se cuidar de mora ex re, e fixar a sucumbência recíproca, com divisão de 50% das custas e despesas e honorários arbitrados em 20% do valor da condenação (fls. 154-157).

Documento eletrônico VDA60115821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: efed2515-7b05-4c19-aa5f-91edb6b5364d

Feito esse breve retrospecto, passo à análise do recurso especial.

O Tribunal de origem aplicou o prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC, por compreender que a cobrança das contribuições associativas estava fundada na vedação ao enriquecimento sem causa.

A jurisprudência desta Corte, todavia, firmou-se no sentido de que a pretensão de cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores, quando caracterizada como dívida líquida prevista em instrumento particular, submete-se ao prazo de cinco anos estabelecido no art. 206, § 5º, I, do CC. A propósito:

> 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.
> No caso, configurada omissão e contradição, é necessário acolher o recurso integrativo, com efeitos infringentes, para nova apreciação do agravo em recurso especial.
> 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.
> 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.
> (EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp n. 966.942/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL.
> 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.
> Recurso especial a que se dá provimento.
> (REsp n. 1.573.542/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

No caso, o acórdão recorrido consignou que a dívida decorre de contribuições ordinárias e extraordinárias previstas no estatuto social da associação, referentes aos vencimentos de maio, junho e dezembro de 2015; maio e junho de 2016; março de 2017; junho e dezembro de 2018 (fl. 155).

Diante dessas premissas, a pretensão está submetida ao prazo prescricional quinquenal, não havendo falar em prescrição das parcelas vencidas em 2015, uma vez que a ação foi proposta em dezembro de 2018.

Diversa é a solução quanto aos juros moratórios.

Documento eletrônico VDA60115821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: efed2515-7b05-4c19-aa5f-91edb6b5364d

A recorrente pretende o restabelecimento dos juros previstos no art. 43 de seu estatuto social, com fundamento no art. 1.336, § 1º, do CC.

O referido dispositivo, entretanto, disciplina especificamente o inadimplemento das contribuições condominiais, não sendo aplicável às associações de moradores, que não se equiparam a condomínio. Essa distinção foi expressamente reconhecida no REsp 1.489.727/DF:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DÍVIDA LÍQUIDA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. MULTA MORATÓRIA. APLICAÇÃO RETROATIVA. DESCABIMENTO. 'TEMPUS REGIT ACTUM'. DISTINÇÃO ENTRE ASSOCIAÇÃO E CONDOMÍNIO.
> Controvérsia acerca da prescrição e da multa moratória referentes à cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores.
> Inaplicabilidade do entendimento firmado no REsp 1.439.163/SP (rito do art. 543-C do CPC), pela inexigibilidade da taxa de manutenção, por se tratar de questão preclusa no caso concreto.
> Prescrição quinquenal da pretensão de cobrança de taxa de manutenção cobrada por associação de moradores, por se tratar de dívida líquida, prevista em instrumento particular (ata de assembleia), aplicando-se o disposto no art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.
> Descabimento da cobrança de multa moratória no período anterior à instituição desse encargo pela assembleia geral. Aplicação do princípio 'tempus regit actum'.
> Inaplicabilidade do art. 1.336, § 1º, do Código Civil às associações de moradores, por não se equipararem a condomínio.
> RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
> (REsp n. 1.489.727/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 2/2/2016.)

No caso, o Tribunal de origem assentou que a previsão estatutária de juros de 0,33% ao dia, equivalente a aproximadamente 10% ao mês, era abusiva e deveria ser reduzida para 1% ao mês (fls. 156-158).

A recorrente não indicou norma federal aplicável às relações associativas que autorizasse o percentual mais elevado, limitando-se a invocar regra própria dos condomínios.

Não há, portanto, como restabelecer o percentual estatutário com fundamento no art. 1.336, § 1º, do CC, norma destinada às obrigações condominiais.

Ademais, o próprio recurso informa que houve alteração do estatuto social em 2017, quando a taxa passou de 0,33% para 0,033% ao dia (fls. 165-166 e 174-175), mas formula pedido genérico de restabelecimento dos juros de 0,33% ao dia.

A revisão da incidência concreta das diferentes redações estatutárias demandaria interpretação do estatuto e exame dos elementos de cálculo, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Por fim, o recurso não pode ser conhecido pela alínea “c”. A recorrente limitou-se a transcrever ementas e enumerar julgados, sem realizar o necessário cotejo

Documento eletrônico VDA60115821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: efed2515-7b05-4c19-aa5f-91edb6b5364d

analítico ou demonstrar a similitude fática entre os casos confrontados, conforme exigem os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE COLETIVO EMPRESARIAL. CAPÍTULOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. PRECLUSÃO. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> Operou-se a preclusão consumativa quanto à negativa de prestação jurisdicional e quanto à aplicação das Súmulas 5/STJ e 7/STJ sobre a incidência do Código de Defesa do Consumidor.
> Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.
> O acórdão recorrido alinha-se à jurisprudência do STJ sobre abusividade da cláusula de aviso prévio e inexigibilidade de cobrança após o cancelamento, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
> Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 2.266.300/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026.)

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento, para reconhecer a incidência do prazo prescricional quinquenal previsto no art. 206, § 5º, I, do CC, afastar a prescrição das contribuições vencidas em 2015 e determinar o recálculo do débito na origem, mantidos os demais termos do acórdão recorrido.

A parte recorrida requereu a majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do CPC, contudo, sem razão.

A Segunda Seção, no julgamento do AgInt nos EREsp nº 1.539.725/DF, concluiu ser devida a majoração da verba honorária sucumbencial, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso (Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 19/10/2017).

No caso em apreço, como **o recurso foi parcialmente provido,** não há falar em majoração dos honorários recursais.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: efed2515-7b05-4c19-aa5f-91edb6b5364d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.882.532 / SP

Número Registro: 2020/0163452-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10111295520188260292

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO PARQUE MIRANTE DO VALE
ADVOGADO	: BRUNO GONÇALVES RIBEIRO - SP263339
RECORRIDO	: GABRIELA CARLA TOSTA GROSSO DE PONTE
ADVOGADA	: NATALIA DE MELO FARIA ALMEIDA CRO - SP303370
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO DE DIREITOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448810 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:42:23
Código de Controle do Documento: f263e559-7dda-4879-9588-d7e783e64adb