



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1884460 - SP (2020/0174890-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND
SÃO PAULO II**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE DUMAS - SP157159**
ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
RECORRIDO : **ALESSANDRO RIBEIRO LEÃO**
RECORRIDO : **LIDIANE KAWANO LEÃO**
ADVOGADO : **MARLENE APARECIDA SANTOS - SP261405**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO. TAXA. COBRANÇA. ART. 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. VERIFICAÇÃO.

1. Nos termos do Tema 492/STF e do Tema 882/STJ, releva saber - além do fato de amoldar-se ou não o período cobrado a intervalo posterior à Lei n. 13.465/17 (ou à anterior lei municipal que discipline a questão) - se a aquisição deu-se antes ou depois da instituição da associação e da taxa dela decorrente, bem como se há ou não registro no competente registro de imóveis do ato constitutivo da obrigação.

2. Verificadas omissões relevantes ao deslinde da controvérsia no acórdão recorrido, devem os autos retornar à origem para novo julgamento dos embargos de declaração.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1884460 - SP (2020/0174890-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND
SÃO PAULO II**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE DUMAS - SP157159**
 ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
RECORRIDO : **ALESSANDRO RIBEIRO LEÃO**
RECORRIDO : **LIDIANE KAWANO LEÃO**
ADVOGADO : **MARLENE APARECIDA SANTOS - SP261405**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO. TAXA. COBRANÇA. ART. 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. VERIFICAÇÃO.

1. Nos termos do Tema 492/STF e do Tema 882/STJ, releva saber - além do fato de amoldar-se ou não o período cobrado a intervalo posterior à Lei n. 13.465/17 (ou à anterior lei municipal que discipline a questão) - se a aquisição deu-se antes ou depois da instituição da associação e da taxa dela decorrente, bem como se há ou não registro no competente registro de imóveis do ato constitutivo da obrigação.

2. Verificadas omissões relevantes ao deslinde da controvérsia no acórdão recorrido, devem os autos retornar à origem para novo julgamento dos embargos de declaração.

Recurso especial provido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II, 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 taxa por associação em virtude de condomínio de fato.

O julgado deu provimento ao recurso de apelação dos recorridos nos termos da seguinte ementa (fl. 492):

Apelação Cível.

Ação de cobrança - Contribuição e taxa de associado - Sentença de procedência - Recurso de apelação interpostos pelos réus - Cobrança que se mostra indevida em face de proprietários de imóvel que não sejam associados, conforme entendimento do Egrégio Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça - Observância ao princípio constitucional de que ninguém pode ser obrigado a se associar a qualquer entidade - Entendimento recente do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp. nº 1.280.871-SP e REsp. nº 1.439.163-SP), no sentido de que “as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram” - Hipótese dos autos em que não se caracteriza situação excepcional capaz de ensejar a cobrança - Sentença reformada - Recurso provido. Dá-se provimento ao recurso de apelação.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 614-619).

No presente recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

Isto porque não houve debate quanto ao fato de haver o bem sido adquirido após a instituição da associação haver adesão expressa por contrato.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 926 e 927 e aponta a necessidade uniformização da jurisprudência do TJSP.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1595-1600), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 1877-1881).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

De fato, omisso o acórdão combatido.

Isto porque, tanto sob a ótica do Tema n. 492/STF quanto do Tema n. 882 /STJ, releva saber - além do fato de amoldar-se ou não o período cobrado a intervalo posterior à Lei n. 13.465/17 (ou à anterior lei municipal que discipline a questão) - se a aquisição deu-se antes ou depois da instituição da associação e da taxa dela decorrente, bem como se há ou não registro no competente registro de imóveis do ato constitutivo da obrigação.

Da atenta leitura do acórdão recorrido, observa-se a ausência de debate quanto às últimas duas situações, pois definido apenas o período de cobrança de 5.12.2015 e 5.5.2018, ainda que sem análise quanto à edição da Lei n. 13.465/17 (ou à anterior lei municipal que discipline a questão).

Nesse sentido, estabelece a tese firmada por ocasião do Tema n. 492/STF que:

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 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.

Já o Tema Repetitivo n. 882 do STJ estabelece que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

A anuência mencionada na tese logo acima comporta consideração quanto ao momento da aquisição do imóvel e à possibilidade de aquiescência tácita, consoante se vê no acórdão do REsp n. 1.280.871/SP, cujo caso concreto serviu à formação da tese acima veiculada:

Nessa linha, o critério a ser utilizado para determinar se o proprietário de imóvel integrante de loteamento fechado deve obrigatoriamente responder pelas despesas coletivas é o momento em que o imóvel foi adquirido em relação à constituição da associação de moradores.

Desse modo, se a constituição da associação de moradores for posterior à aquisição do imóvel por parte de morador que não deseja dela participar, estará ele eximido de contribuir para o custeio de tais valores. Entretanto, se a constituição da associação for anterior à aquisição, o morador deve responder pelas despesas.

Tal circunstância pode ser depreendida da declaração de voto do Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, no julgamento do REsp nº 444.932/SP, DJ 07/04/2003, da relatoria do Ministro Ari Pargendler:

[...].

Isso porque não se coaduna com a boa-fé o comportamento daquele que, podendo optar por outro local, adquire um imóvel em loteamento fechado e se recusa a contribuir com o pagamento das despesas para custeio dos serviços prestados àquela coletividade, mas que o beneficia diretamente.

Ademais, à luz dos princípios da socialidade e da proporcionalidade, é razoável que o adquirente de imóvel em loteamento fechado, com associação de moradores já constituída e com plena ciência das despesas correspondentes aos serviços prestados à coletividade participe do rateio mensal para a manutenção do "condomínio de fato".

Nessa situação, o prévio conhecimento acerca dos serviços organizados e custeados pelos moradores permite afirmar que há aceitação tácita do adquirente de imóvel em

loteamento fechado. Ou seja, o gozo dos serviços pelo proprietário importa na aceitação tácita da oferta, o que retrata uma verdadeira adesão à vontade do grupo preestabelecido.

Como consequência da aceitação tácita, o proprietário do imóvel em loteamento fechado torna-se parte de estrutura orgânica previamente constituída que impõe aos seus integrantes comportamento pautado na ética e no princípio da solidariedade, que são compatíveis com a concepção social da propriedade e com a natureza da relação estabelecida entre a coletividade.

Sob essa perspectiva, o princípio da solidariedade, de inafastável incidência na situação fática ora em análise, determina que o interesse individual seja sobrepujado pelo interesse geral.

Além disso, o fundamento da pretensão autoral possui raiz no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa, que inegavelmente ocorrerá se o recorrente, beneficiado pelos serviços que sabidamente são prestados pela recorrida, inclusive com a valorização de seu imóvel, e suportados pelos outros moradores, nada pagar por eles.

Referida vedação está prevista nos artigos 884 a 886 do Código Civil e encontra amparo nos objetivos da República, art. 3º, I, da Constituição Federal, como fator relevante na formação de uma sociedade livre, mais justa e solidária, que impõe a todos o dever jurídico de probidade e o respeito coletivo que visa beneficiar e aprimorar o convívio social.

O enriquecimento sem causa, evidenciado pela atribuição de resultado econômico de obras e serviços com o correspondente desfalque alheio sem justificação, é ato-fato jurídico apto a gerar a responsabilidade pelo pagamento do rateio das despesas e, consequentemente, irradia direito, ação e pretensão de caráter indenizatório.

Nesse sentido, a lição de Pontes de Miranda:

[...].

Em síntese, a aceitação tácita dos serviços prestados à coletividade e a vedação ao enriquecimento sem causa são os fundamentos que amparam a conclusão de que as taxas, contribuições de manutenção ou de conservação podem ser impostas ao proprietário de imóvel adquirido em loteamento fechado após a constituição da associação.

(REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

Desse modo, visualizadas as omissões supra, devem os autos retornar à origem para novo julgamento dos embargos de declaração.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para acolher a preliminar de violação do art. 1.022 do CPC e determinar o retorno dos autos ao Tribunal recorrido para que efetue novo julgamento dos aclaratórios, nos termos acima elencados.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.884.460 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0174890-0

Número de Origem:
10056432420188260152

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II

ADVOGADOS : ALEXANDRE DUMAS - SP157159
ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832

RECORRIDO : ALESSANDRO RIBEIRO LEÃO

RECORRIDO : LIDIANE KAWANO LEÃO

ADVOGADO : MARLENE APARECIDA SANTOS - SP261405

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 26 de maio de 2025