



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1966663 - SP (2021/0320812-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BONANI ALVES - SP090216
LUIS FERNANDO MENIN - SP223464
LUCAS FERNANDO VARELA - SP390308
RECORRIDO : REGINALDO GERALDO ROSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DOS FATOS ALEGADOS NA PETIÇÃO INICIAL. ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES DE LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA SUPREMA CORTE. TEMAS 492/STF E 882/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A declaração de revelia não implica, de forma automática, a aceitação do pleito formulado pelo autor, especialmente quando não há comprovação dos fatos constitutivos alegados na petição inicial. Precedentes.

2. No julgamento do RE 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser *"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"*.

3. No mesmo sentido, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já havia sedimentado, sob o rito dos recursos repetitivos, a tese de que *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"* (REsps 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, Relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 22/5/2015 - Tema 882/STJ).

4. No caso, o Tribunal de origem acentuou que não foi apresentado o contrato de compra e venda padrão em que consta a obrigatoriedade do pagamento da referida taxa ou mesmo qualquer outro documento capaz de demonstrar a efetiva adesão do recorrido à associação.

5. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
6. Recurso especial a que se nega 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1966663 - SP (2021/0320812-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BONANI ALVES - SP090216
LUIS FERNANDO MENIN - SP223464
LUCAS FERNANDO VARELA - SP390308
RECORRIDO : REGINALDO GERALDO ROSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DOS FATOS ALEGADOS NA PETIÇÃO INICIAL. ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES DE LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA SUPREMA CORTE. TEMAS 492/STF E 882/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A declaração de revelia não implica, de forma automática, a aceitação do pleito formulado pelo autor, especialmente quando não há comprovação dos fatos constitutivos alegados na petição inicial. Precedentes.

2. No julgamento do RE 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser *"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"*.

3. No mesmo sentido, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já havia sedimentado, sob o rito dos recursos repetitivos, a tese de que *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"* (REsps 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, Relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 22/5/2015 - Tema 882/STJ).

4. No caso, o Tribunal de origem acentuou que não foi apresentado o contrato de compra e venda padrão em que consta a obrigatoriedade do pagamento da referida taxa ou mesmo qualquer outro documento capaz de demonstrar a efetiva adesão do recorrido à associação.

5. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 90):

"APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO PROMOVIDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Matéria pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio de recursos apreciados sob a sistemática prevista no art. 543-C do CPC (REsp. n. 1.280.871 e 1.439.163). Exigência do pagamento depende de associação e adesão ao ato que institui o encargo. Cobrança indevida. Aceitação tácita do réu. Impossibilidade. Repercussão Geral reconhecida pelo E. STF que não implica na suspensão das ações pendentes nos Tribunais (RE n. 695.911). Recurso improvido."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 101/105).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 107/119 e 152/164), a ora recorrente aponta violação dos arts. 344 e 373, I, do CPC/2015, 54, 884 a 885, 1.334, I, e 1.336, I, § 1º, do Código Civil, e 12 da Lei 4.591/64, bem como divergência jurisprudencial. Alega que o acórdão recorrido deixou de reconhecer os efeitos da revelia, admitindo como verdadeiros os fatos articulados na exordial, considerando que os documentos acostados à inicial são suficientes para comprovar a associação do recorrido e, conseqüentemente, seu dever de quitar as taxas associativas. Afirma que o simples fato de o recorrido ter imóvel no loteamento fechado, devidamente constituído pela recorrente, comprova sua associação. Além disso, ao adquirir o lote, o recorrido tinha plena ciência do pagamento das taxas associativas, às quais se obrigou. Sustenta que está configurado o enriquecimento ilícito do recorrido, ao se beneficiar das benfeitorias realizadas e dos serviços prestados de forma contínua no loteamento, sem pagar as taxas associativas. Assevera que o acórdão recorrido equivocadamente não reconheceu a prova realizada nos autos com relação à associação do recorrido e seu dever de quitar as taxas associativas. Aduz a aplicação, por analogia, das disposições contidas na Lei 4.591/94, constituindo dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da sua fração.

Não se abriu vista para contrarrazões, em virtude de o recorrido não possuir advogado constituído nos autos (e-STJ, fl. 285).

É o relatório.

VOTO

Em razão do princípio da preclusão consumativa, conhece-se do primeiro recurso especial interposto (e-STJ, fls. 107/119).

De início, cabe registrar que a revelia do recorrido não impõe a procedência automática do pedido, estabelecendo, apenas, presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pela recorrente. Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. REQUISITOS. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. REVELIA. EFEITO RELATIVO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADA.

1. O reconhecimento da união estável, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil, demanda a demonstração de convivência pública, contínua, duradoura e com objetivo de constituição de família.

2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. **A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, de modo que a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido. Precedentes.**

4. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp 2.560.225/GO, Relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE CAMINHÃO. REVELIA. PROVA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. **O entendimento desta Corte quanto ao tema é no sentido de que a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em razão da ocorrência da revelia é relativa, sendo que, para a procedência do pedido, o juiz deve analisar as alegações do autor e as provas produzidas.**

2. A decretação da revelia não impede a produção de provas pelo réu, desde que intervenha no processo antes do término da instrução processual (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.523.445/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 23/4/2021).

3. Agravo desprovido."

(AREsp n. 2.796.966/SP, Relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 1/4/2025, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVELIA, PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "Não há falar em afronta aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, por omissão ou vício de fundamentação no provimento jurisdicional recorrido, (i) quando a parte agravante nem sequer opôs embargos de declaração para fins de sanar o vício apontado em sede de recurso especial e (ii) quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca da questão suscitada nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo" (AgInt no AREsp 2.443.850/RS, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

2. **"Os efeitos materiais da revelia não implicam automático reconhecimento ou procedência do pedido, estando na livre discricionariedade do magistrado, com base nas provas existentes nos autos, analisar se o autor efetivamente possui o direito ao que alega"** (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.212.860/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

3. Na hipótese, o Tribunal de origem consignou que a procedência do pedido não resultou da presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora,

mas da análise das provas constantes dos autos, que comprovaram o direito dos autores ao recebimento dos valores cobrados e as quais a recorrente não foi capaz de infirmar, uma vez que, quando intimada a especificar as provas que pretendia produzir, manteve-se inerte, e não comprovou a alegada quitação da obrigação.

A alteração de tal entendimento demandaria novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada no recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.657.916/PE, Relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.)

Na hipótese, o eg. Tribunal de origem confirmou a improcedência da ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento fechado proposta por associação de moradores contra proprietário de imóvel que não aderiu expressamente à associação, com fundamento na impossibilidade de aceitação tácita de seu vínculo associativo, considerando que (e-STJ, fls. 93 /94):

"No caso, não há qualquer demonstração de que o apelado anuiu ou se associou efetivamente à apelante.

Em inicial, a apelante sequer faz tal alegação. Afirma apenas que o apelado é proprietário de um lote, que está inadimplente e que todos os condôminos são obrigados a pagar a referida taxa de associação, o que é insuficiente para a imposição da obrigação, conforme fundamento do mencionado precedente do E. STJ (fs. 1/3).

Não há que se admitir que, apenas após a prolação da r. sentença, a apelante venha manifestar que o apelado era associado e havia anuído com relação ao pagamento da taxa de manutenção.

Não foi apresentado o contrato de compra e venda padrão em que consta a obrigatoriedade do pagamento de referida taxa ou mesmo qualquer outro documento capaz de demonstrar a efetiva adesão do apelado à associação.

Veja-se que não é possível considerar que o fato de a associação ter se constituído após a aquisição do lote pelo apelado, com o estabelecimento da contribuição devida pelos associados (fs. 6/8), implique no reconhecimento de que ele anuiu com a cobrança de referidas taxas de contribuição.

Ademais, **a situação de constante inadimplência do apelado mostra-se suficiente para demonstrar seu total desinteresse em contribuir com a taxa de manutenção cobrada pela Associação**, conforme já decidido em caso semelhante...

(...)

Assim sendo, **sem a alegação em inicial de que o apelado havia aderido voluntariamente à associação de moradores, de rigor o afastamento da pretensão de cobrança da taxa de contribuição.**" (grifou-se)

A conclusão do v. acórdão recorrido está em consonância com a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 492 de Repercussão Geral:

"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."

A propósito, os esclarecimentos prestados no voto condutor pelo ilustrado relator, Ministro DIAS TOFFOLI:

"Dito de outro modo, ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação.

Assim, eventual reconhecimento da possibilidade de se exigir daquele que não deseja se associar o pagamento de taxas ou encargos cobrados em função dos serviços prestados por uma associação a determinada coletividade significaria, na prática, obrigar o indivíduo a se associar, por imposição da vontade coletiva daqueles que, expressamente, anuíram com a associação e seus encargos.

Equivaleria, também, a fabricar e legitimar fonte obrigacional que não seja a lei nem a vontade - o que, evidentemente, implica ofensa ao princípio da legalidade e às liberdades individuais, notadamente à garantia fundamental da liberdade associativa.

Sob tais considerações, portanto, não há como impor qualquer obrigação a quem não queira se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

(...)

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve a oportunidade de consignar que as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 não se aplicam às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como espécie de "administradora [s] de imóveis") o direito de cobrar de proprietário não associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamentos de acesso controlado, nos termos da novel legislação.

(...)

A posição do STJ vai ao encontro do entendimento desta Corte no ponto em que nega incidência da lei às relações constituídas antes de sua vigência. Com efeito, o caráter, em geral, prospectivo das leis materiais impede que se atribua a elas efeito retroativo sem que haja cláusula expressa nesse sentido.

(...)

II. 5. Da Tese

Sob todas essas considerações, atenho-me agora à questão central lançada no presente julgamento de repercussão geral, qual seja, saber se é constitucional a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado, concluindo, à luz dos princípios constitucionais da liberdade associativa e da legalidade, que, até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão não é constitucional a referida cobrança, uma vez que não há como se impor qualquer obrigação a quem não queira se associar (ou permanecer associado), ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

(...)

Tal como já destaquei ao longo deste voto, é necessária lei ou manifestação de vontade para justificar a imposição de obrigação, sendo portanto, 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. E, mesmo a partir dessa lei, torna-se possível a cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado desde que adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis, nos termos da lei."

Ao encontro dessa orientação, a tese firmada pela Segunda Seção desta Corte para o **Tema 882** dos Recursos Repetitivos: *"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"* (REsp 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).

A propósito, também os esclarecimentos prestados pelo insigne Relator para o acórdão, Ministro MARCO BUZZI:

"Não há como olvidar que as obrigações de ordem civil, sejam de natureza real ou contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, vale rememorar, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato; e, no caso, permissa venia, não atuam qualquer dessas fontes.

Inexiste, portanto, espaço para a concepção de uma "aceitação tácita" a ser imposta pelo Poder Judiciário como preceitua o voto do eminente relator, pois, na ausência de uma legislação que regule especificamente presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei.

É certo que a função do Judiciário sofreu substancial modificação ao longo dos anos republicanos, passando a atuar como órgão calibrador de tensões sociais, solucionando conflitos de conteúdo social, político e jurídico, e também implementando o conteúdo promocional do Direito.

Porém, não pode a jurisprudência esvaziar o comando normativo de um preceito fundamental e constitucional em detrimento de uma corolário de ordem hierárquica inferior, pois, ainda que se aceite a ideia de colisão ou choque de princípios, na lição do mestre HUMBERTO ÁVILA, "o relacionamento vertical entre as normas (normas constitucionais e normas infraconstitucionais, por exemplo) deve ser apresentado de tal forma que o conteúdo de sentido da norma inferior deve ser aquele que 'mais intensamente' corresponder ao conteúdo de sentido da norma superior"(in Teoria dos Princípios - da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 10.^a ed. Editora Malheiros, 2009, p. 130).

E, no caso em testilha, a concepção da aceitação tácita ou da preponderância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, acaba por esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o Pretório Excelso no julgamento do RE n.º 432.106/RJ, encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI n.º 745.831/SP, rel. Min. DIAS TOFFOLI, DJ 29/11/2011).

A associação de moradores é mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Assim, cumprindo a função uniformizadora desta Corte Superior, ambas as Turmas julgadoras integrantes da Eg. Segunda Seção têm sido unânimes ao reiterar o posicionamento firmado a partir do julgamento do EREsp n.º 444.931/SP no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, em observância ao princípio da liberdade de associação (art. 5.º, inc. XX, da CF/88)."

Nesse sentido, recente julgado desta Corte Superior:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. JURISPRUDENCIA ATUAL DA CORTE ESPECIAL. COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO.

1. No julgamento da QO no AREsp 2.638.376/MG, a Corte Especial, pacificando a controvérsia até então existente, decidiu "no sentido de aplicar os efeitos da Lei nº 14.939/2024 também aos recursos interpostos antes de sua vigência, devendo ser observada, igualmente, por ocasião do julgamento dos agravos internos/regimentais contra decisões monocráticas de inadmissibilidade recursal em decorrência da falta de comprovação de ausência de expediente forense".
2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.
3. É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo.
4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para reconhecer a omissão, tornando sem efeito os julgados anteriores, e dar provimento ao recurso especial." (EDcl no AgInt no REsp n. 2.130.884/SP, Relatora **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025)

Por fim, embora sobejamente demonstrada a posição da Suprema Corte e do Superior Tribunal de Justiça, cumpre destacar que a sugestão da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, sobre a possibilidade de cobrança com base na prevenção ao enriquecimento sem causa, não orientou a votação do acórdão paradigma do Tema 882, firmado nos termos do voto do Ministro MARCO BUZZI, que, como visto, expressamente rechaçou a ideia de cobrança com base nesse fundamento. Aliás, em seu voto, a própria Ministra acompanha o relator, comungando da impossibilidade de cobrança de taxa criada pela associação e imposta ao não associado.

Cabe, ainda, destacar que o recurso especial foi admitido sob o fundamento de que "a matéria controvertida - **possibilidade de cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento em razão de vínculo estabelecido em contrato ou escritura registrada no CRI competente** - foi satisfatoriamente exposta na petição de interposição e devidamente examinada pelo v. acórdão, estando atendido o requisito do prequestionamento" (e-STJ, fl. 292).

Entretanto, **no caso dos autos, não se trata de contrato-padrão depositado no registro imobiliário.**

Ademais, o eg. Tribunal de origem acentuou que "**não foi apresentado o contrato de compra e venda padrão em que consta a obrigatoriedade do pagamento de referida taxa ou mesmo qualquer outro documento capaz de demonstrar a efetiva adesão do apelado à associação**" (e-STJ, fl. 93).

Não se pode, portanto, presumir a existência de contrato-padrão depositado no registro imobiliário com cláusula que preveja a cobrança, pela associação de moradores, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura.

Desse modo, constata-se a conformidade do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte.

Nesse cenário, estando o v. acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.966.663 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0320812-0

Número de Origem:
10067757820158260037

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

**RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DA
BOA VISTA**

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BONANI ALVES - SP090216

LUIZ FERNANDO MENIN - SP223464

LUCAS FERNANDO VARELA - SP390308

RECORRIDO : REGINALDO GERALDO ROSA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de outubro de 2025