



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1968030 - DF(2021/0346654-8)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE : VERONICA LUNA DA COSTA**  
**ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883**  
**SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723**  
**ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309**  
**RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS**  
**ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913**  
**STEPHANIE GOMES VASCONCELOS BASTOS - DF058331**

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO. MORADORES. PARCELAMENTO IRREGULAR. DF. ANUÊNCIA CONTRATUAL. ASSUNÇÃO EXPRESSA. OBRIGAÇÃO. PROPRIETÁRIO. DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS NºS 882/STJ E 492/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO. NULIDADE. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AFASTAMENTO. COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA.

1. Resume-se a controvérsia a definir se **i)** o acórdão recorrido, ao deixar de aplicar os precedentes vinculantes invocados pela parte recorrente (RE nº 695.911, REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), seria nulo por ausência de fundamentação; **ii)** a questão relativa à possibilidade de cobrança de taxas condominiais pela parte recorrida encontra-se acobertada pela coisa julgada formada no julgamento do REsp nº 1.738.721/SP; e **iii)** a cobrança dos encargos levada a efeito pelo condomínio recorrido seria legítima.

2. Ausente o prequestionamento dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, mesmo após o julgamento dos embargos declaratórios, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.

3. Não é possível reconhecer a deficiência na fundamentação do acórdão recorrido, em virtude da não aplicação de precedentes vinculantes à espécie, quando o julgador justifica a não aplicação dos julgados invocados, realizando, concretamente, a particularização (*distinguishing*) da hipótese em julgamento. Precedentes.

4. Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada quando se reproduz ação anteriormente ajuizada, e uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido (art. 337 do CPC/2015). No caso, embora as partes sejam rigorosamente as mesmas da ação anteriormente julgada por esta Corte Superior, ambas as demandas analisadas são decorrentes de fatores externos distintos e apresentam causas de pedir e pedidos oriundos de fatos geradores ocorridos em períodos diversos, o que afasta a identidade entre as duas e, conseqüentemente, o reconhecimento da existência de coisa julgada em relação à pretensão ora veiculada.

5. O STJ tem reafirmado a compreensão de que é inviável a conclusão pelo afastamento da existência da coisa julgada quando o Tribunal de origem consigna que as demandas anteriores referem-se a outros débitos, períodos e a outras causas de pedir. Precedentes.

6. A jurisprudência atual do STJ converge quanto à compreensão de que a existência de anuência contratual expressa legitima a cobrança de taxas

em condomínios irregulares, afastando-se a incidência dos Temas n°s 492/STF e 882/STJ, haja vista que tais precedentes visam proteger a liberdade de associação daqueles que não consentiram com a obrigação. Assim, presente contexto jurídico específico, em que demonstrada a assunção voluntária da dívida condominial, a autonomia da vontade prevalece sobre a tese da desobrigação associativa.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 19 de maio de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1968030 - DF(2021/0346654-8)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE : VERONICA LUNA DA COSTA**  
**ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883**  
**SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723**  
**ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309**  
**RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS**  
**ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913**  
**STEPHANIE GOMES VASCONCELOS BASTOS - DF058331**

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO. MORADORES. PARCELAMENTO IRREGULAR. DF. ANUÊNCIA CONTRATUAL. ASSUNÇÃO EXPRESSA. OBRIGAÇÃO. PROPRIETÁRIO. DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS NºS 882/STJ E 492/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO. NULIDADE. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AFASTAMENTO. COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA.

1. Resume-se a controvérsia a definir se **i)** o acórdão recorrido, ao deixar de aplicar os precedentes vinculantes invocados pela parte recorrente (RE nº 695.911, REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), seria nulo por ausência de fundamentação; **ii)** a questão relativa à possibilidade de cobrança de taxas condominiais pela parte recorrida encontra-se acobertada pela coisa julgada formada no julgamento do REsp nº 1.738.721/SP; e **iii)** a cobrança dos encargos levada a efeito pelo condomínio recorrido seria legítima.

2. Ausente o prequestionamento dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, mesmo após o julgamento dos embargos declaratórios, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.

3. Não é possível reconhecer a deficiência na fundamentação do acórdão recorrido, em virtude da não aplicação de precedentes vinculantes à espécie, quando o julgador justifica a não aplicação dos julgados invocados, realizando, concretamente, a particularização (*distinguishing*) da hipótese em julgamento. Precedentes.

4. Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada quando se reproduz ação anteriormente ajuizada, e uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido (art. 337 do CPC/2015). No caso, embora as partes sejam rigorosamente as mesmas da ação anteriormente julgada por esta Corte Superior, ambas as demandas analisadas são decorrentes de fatores externos distintos e apresentam causas de pedir e pedidos oriundos de fatos geradores ocorridos em períodos diversos, o que afasta a identidade entre as duas e, conseqüentemente, o reconhecimento da existência de coisa julgada em relação à pretensão ora veiculada.

5. O STJ tem reafirmado a compreensão de que é inviável a conclusão pelo afastamento da existência da coisa julgada quando o Tribunal de origem consigna que as demandas anteriores referem-se a outros débitos, períodos e a outras causas de pedir. Precedentes.

6. A jurisprudência atual do STJ converge quanto à compreensão de que a existência de anuência contratual expressa legitima a cobrança de taxas em condomínios irregulares, afastando-se a incidência dos Temas nºs 492/STF e 882/STJ, haja vista que tais precedentes visam proteger a liberdade de associação daqueles que não consentiram com a obrigação. Assim, presente contexto jurídico específico, em que demonstrada a assunção voluntária da dívida condominial, a autonomia da vontade prevalece sobre a tese da desobrigação associativa.
7. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

## RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por VERÔNICA LUNA DA COSTA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

*"CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA. CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ADESÃO DO CONDÔMINO. DESNECESSIDADE. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA TÁCITA. LEI N. 13.465/2017.*

*1. Não se verifica violação à coisa julgada, pois a presente demanda, conquanto envolva as mesmas partes, apresenta causa de pedir distinta porque relativa a cobrança de taxas condominiais de período diverso do anteriormente reclamado.*

*2. Provado que o condomínio tem Convenção e é destinado à administração das áreas comuns do loteamento e à prestação de serviços direcionados aos detentores das unidades ali localizadas, sujeita-se o detentor do imóvel ao pagamento das taxas condominiais.*

*3. O colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio do Tema Repetitivo 882, 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'. Assim, comprovado nos autos que o condômino, ao subscrever o termo de cessão de direitos, não só teve conhecimento dos encargos condominiais, mas também concordou com o seu pagamento, resta configurada a anuência de que trata o Tema Repetitivo.*

*4. A Lei 13.465/2017 introduziu o art. 36-A à Lei 6.766/1979, que passou a tratar das associações de titulares de direitos em loteamentos ou empreendimentos assemelhados e prevendo a possibilidade de cotização entre os titulares para suportar a consecução dos objetivos comuns.*

*5. Recurso provido." (e-STJ fls. 517/518)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 697/717).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 720/856), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos legais, sustentando as respectivas teses:

**(i)** arts. 489, § 1º, VI, 927, III, e 932, V, "a" e "b", do Código de Processo Civil de 2015, pois o Tribunal de origem teria deixado de considerar o julgamento do RE nº 695.911 pelo Supremo Tribunal Federal, fato superveniente capaz de influir no julgamento, além de não ter aplicado entendimento vinculante, consolidado em precedentes qualificados (REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), não estando os loteamentos do Distrito Federal excluídos da abrangência do Tema Repetitivo nº 882/STJ;

**(ii)** arts. 373, I, 502, 503, § 1º, e 505, I, do CPC/2015, porque a questão relativa à possibilidade de cobrança de taxas condominiais pela parte recorrida encontra-se acobertada pela coisa julgada, haja vista que o dispositivo do acórdão

proferido nos autos do AgInt no REsp nº 1.738.721/SP reconheceu que a demandada não integra o quadro associativo da recorrida, nem anuiu ao encargo, e a parte recorrida não se desincumbiu do ônus de provar que a recorrente passou a fazer parte do quadro associativo;

**(iii)** arts. 14, 36-A e 108 da Lei nº 13.465/2017; 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro; e 2º, § 8º, da Lei nº 6.799/1979, haja vista que inexistiria vinculação jurídica entre as partes, não sendo possível a retroação da lei para transmudar a natureza jurídica da parte recorrida, de associação civil para condomínio de lotes;

**(iv)** arts. 53, 54, 1.332, 1.333, 1.336, I, e 1.358-A do Código Civil, porquanto a Corte local, além de reconhecer a legitimidade da associação recorrida sem que houvesse a apresentação do estatuto, da convenção ou da ficha de filiação da recorrente, equiparou, indevidamente, o loteamento em processo de regularização a um condomínio edilício;

**(v)** arts. 264 e 265 do Código Civil, tendo em vista que o aresto atacado, ao mencionar que a obrigação ao pagamento das despesas administrativas constava do contrato de compra e venda do lote, acabou por criar uma obrigação solidária *"entre o terceiro, de quem a recorrente comprou o imóvel e a associação recorrida, na medida em que a associação recorrida se beneficiaria das cláusulas contratuais, de contrato de adesão, estabelecida entre terceiros e o recorrente, mesmo que a associação recorrida não tenha participado do contrato ou tenha sido indicado seu nome como credora ou beneficiária de algum valor"* (e-STJ fl. 797); e

**(vi)** arts. 18, 22, 24, 29 e 40 da Lei nº 6.766/1979 e 1.358-A, § 2º, do Código Civil, pois a possibilidade de cotização de taxas de administração, com o advento da Lei nº 13.465/2017, está condicionada à averbação da obrigação, em forma de contrato padrão, no respectivo cartório de registro de imóveis. Ademais, a associação recorrente usurpa as funções estatais, mediante a cobrança de taxas sem qualquer respaldo legal, pois a obrigação de prestar os serviços de coleta de lixo, segurança, iluminação e outros é do Governo do Distrito Federal.

Contrarrazões anexadas às e-STJ fls. 935/951.

Em exame provisório de admissibilidade, o Presidente do Tribunal local devolveu os autos ao órgão prolator do aresto impugnado em razão da divergência entre o acórdão combatido e o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.280.871/SP (Tema 882), nos termos do art. 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil/2015 (e-STJ fls. 954/955).

Por meio do acórdão de e-STJ fls. 963/978, a Sétima Turma Cível do TJDFt entendeu não haver justificativa para a retratação, mantendo o aresto anteriormente proferido, nos termos da seguinte ementa:

*"CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RETORNO PARA NOVO JULGAMENTO. ART. 1.030, INCISO II, CPC/2015. RECURSO REPETITIVO. DIVERGÊNCIA. TEMA 882. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA COMPROVADA. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ACÓRDÃO MANTIDO.*

*1. Nos termos do art. 1.030, inciso II, do CPC/2015, cabe ao Presidente ou Vice-presidente do Tribunal de segundo grau encaminhar o processo ao órgão julgador para realização do juízo de retratação, se o acórdão recorrido*

*divergir do entendimento do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça exarado, conforme o caso, nos regimes de repercussão geral ou de recursos repetitivos.*

*2. Não há fundamento para o exercício do juízo de retratação quando o acórdão recorrido não diverge da tese sedimentada pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo.*

*3. O C. STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1439163/SP, proferido sob a sistemática dos recursos, sedimentou a tese que 'as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram' (Tema 882).*

*4. Comprovado nos autos que o condômino, ao subscrever o termo de cessão de direitos, não só teve conhecimento dos encargos condominiais, mas também concordou com o seu pagamento, resta configurada a anuência de que trata o Tema Repetitivo 882.*

*5. Deu-se provimento ao recurso do Autor. Acórdão mantido." (e-STJ fls. 964/965)*

Seguindo o rito processual, o apelo extremo foi admitido pela presidência do TJDF, nos termos do art. 1.041 do CPC/2015 (e-STJ fl. 982), e distribuído a esta relatoria por prevenção, tendo em vista o anterior julgamento do REsp nº 1.738.721/DF .

É o relatório.

## **VOTO**

### **i) Síntese da demanda**

Trata-se, na origem, de ação de cobrança ajuizada pelo CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS (recorrido) contra VERÔNICA LUNA DA COSTA (recorrente), pleiteando a condenação desta ao pagamento de cotas condominiais relativas ao período compreendido entre maio de 2015 a abril de 2020, no valor histórico de R\$ 27.860,34 (vinte e sete mil, oitocentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos).

O juízo sentenciante julgou improcedentes os pedidos autorais, mas a Sétima Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (e-STJ fls. 516/535) deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrido, nos moldes da ementa acima transcrita.

Devolvidos os autos ao órgão prolator em virtude de suposta divergência entre o acórdão combatido e o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.280.871/SP (Tema nº 882), a Sétima Turma entendeu não haver justificativa para a retratação, mantendo o aresto anteriormente proferido (e-STJ fls. 963/978).

Admitido nos termos do art. 1.041 do CPC/2015 (e-STJ fl. 982), o apelo nobre foi distribuído a esta relatoria por prevenção, tendo em vista o anterior julgamento do REsp nº 1.738.721/DF.

### **ii) Da ausência do prequestionamento**

Inicialmente, cumpre registrar que as matérias versadas nos arts. 373, I, 502, 503, § 1º, 927, III, e 932, V, "a" e "b", do Código de Processo Civil de 2015; 14 e 108 da Lei nº 13.465/2017; 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro; 2º, § 8º, 18, 22, 24, 29 e 40 da Lei nº 6.766/1979; 53, 54, 264, 265, 1.332 e 1.333 do Código Civil, apontados como violados no recurso especial, não foram objeto de debate

pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, apesar de opostos embargos declaratórios, nada foi decidido acerca das questões insertas nos aludidos dispositivos legais.

A despeito disso, não foi alegada a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Assim, as teses de que o Tribunal de origem teria desconsiderado fato superveniente capaz de alterar o julgamento; de que seria impossível a retroação da norma para modificar a natureza jurídica da parte recorrida; de que haveria o reconhecimento indevido de solidariedade em relação à obrigação; e de que o condomínio autor estaria usurpando das funções estatais, não reúnem condições para serem conhecidas por esta Corte Superior.

### **iii) Da delimitação da controvérsia**

A controvérsia posta nos autos, portanto, resume-se a definir se **i)** o acórdão recorrido, ao deixar de aplicar os precedentes vinculantes invocados pela parte recorrente (RE nº 695.911, REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), seria nulo por ausência de fundamentação; **ii)** a questão relativa à possibilidade de cobrança de taxas condominiais pela parte recorrida encontra-se acobertada pela coisa julgada formada no julgamento do REsp nº 1.738.721/SP; **iii)** a cobrança dos encargos levada a efeito pelo condomínio recorrido seria legítima.

A irresignação não merece prosperar.

### **iv) Da alegada inobservância de precedentes qualificados pelo Tribunal de origem (suposta violação do art. 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil de 2015)**

A parte recorrente alega, inicialmente, que o Tribunal de origem teria deixado de considerar o julgamento do RE nº 695.911 pelo Supremo Tribunal Federal, além de não ter aplicado entendimento vinculante consolidado em precedentes qualificados deste Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), argumentando, ainda, que os loteamentos do Distrito Federal não estariam excluídos da abrangência do Tema Repetitivo nº 882/STJ.

É de amplo conhecimento que a aplicação de um ou mais precedentes judiciais qualificados a um novo caso concreto não é feita de forma automática, mas a partir de uma leitura dos contornos fáticos e jurídicos da hipótese examinada, a fim de se verificar se ela se amolda, ou não, ao paradigma pré-estabelecido. Dessa forma, a incidência do entendimento jurisprudencial previamente consolidado depende da inequívoca similitude fática e jurídica entre a situação em análise e o precedente paradigmático, circunstância que, evidentemente, deve ser apurada com máxima acuidade quando se trata da aplicação de julgados vinculantes.

A técnica da distinção (*distinguishing*) é amplamente difundida pela doutrina e respaldada pela jurisprudência do STJ, sempre com a finalidade de se apurar se a hipótese trazida a julgamento é análoga, ou não, ao(s) precedente(s)

invocado(s) pelas partes e, conseqüentemente, se o entendimento sedimentado seria aplicável, ou não, ao caso concreto.

Assim, segundo entendimento consolidado, *"o julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do CPC quando realiza a separação do joio do trigo"* (AgInt no REsp 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023).

Na mesma toada: RE nos EDcl nos EDcl no REsp 1.504.753/AL, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 29/9/2017; REsp 1.414.391/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 17/5/2016 e AgInt no RE no AgRg nos EREsp 1.039.364/ES, relatora Ministra Laurita Vaz, Corte Especial, DJe de 6/2/2018.

No caso, é incontestável que a Corte distrital, ao deixar de aplicar os precedentes mencionados, procedeu meticulosamente à distinção do caso concreto, apresentando as razões jurídicas pelas quais concluiu que os entendimentos consolidados nos Temas nºs 492/STF e 882/STJ não deveriam incidir à hipótese vertente. Vejamos:

*"(...)*

*O c. STJ, por meio do Tema Repetitivo 882, definiu que 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram'.*

*Recentemente, o STF, ao julgar o RE n. 695.911 (Tema 492), em sede de repercussão geral, firmou 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 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'. A decisão foi publicada no DJe de 07/01/2021.*

*Dessa forma, o STF confirmou o entendimento adotado pelo STJ.*

***Inicialmente, seguiu a tese firmada no STJ até que despontou entendimento segundo o qual há sensível diferença entre o formato dos condomínios no Distrito Federal e aqueles que motivaram a elaboração do Tema 882, bem como do Tema 492 do STF.***

***Como se sabe, os chamados condomínios irregulares do Distrito Federal possuem, efetivamente, área comum e repartição de benfeitorias, serviços e melhorias coletivas que, ao final, repercutem em inequívoca valorização dos lotes individuais, sendo seus efeitos jurídicos inquestionáveis e amplamente associados à própria realidade do Distrito Federal, pois se encontram desprovidos de registros cartorários em razão da peculiar questão fundiária que prevalece nessa Unidade Federativa.***

***Não se pode olvidar que a jurisprudência do Colendo STJ admite a validade das convenções condominiais ou associativas, mesmo que não registradas, em consonância com o Enunciado n. 260: 'a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos'.***

***Por conseguinte, ainda que não levada ao registro, os efeitos da convenção alcançam não somente os seus subscritores, mas todos aqueles que venham anuir a ela.***

*Ademais, a tese de que o condômino não é responsável pelo pagamento da quantia porque não aderiu à Associação de Moradores não pode prevalecer, pois o que se discute não é a liberdade de associação, mas*



a obrigação de contribuição e rateio das despesas comuns, em virtude da vedação do enriquecimento ilícito (art. 884 do CC).

Desse modo, aqueles que adquirem direitos sobre essas unidades imobiliárias inseridas em condomínios de fato, devidamente cientes dessa condição peculiar, anuem, ainda que implicitamente, à repartição das despesas da área comum.

**No caso vertente, tal anuência pode ser extraída da cessão de direito de ID n. 22205650, págs. 01/03, datada de 10/09/2002, que transfere à Ré todos os direitos e deveres constantes no imóvel GLEBA RURAL 2-C FRAÇÃO IDEAL N 020 - CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS. Note-se que a Cláusula Quinta dispõe que o Cessionário, no caso a Ré, 'se responsabiliza(m) por todos os débitos, taxas, impostos e outros ônus, oriundos do Contrato Original, que incidiram, incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive os débitos referentes as Taxas de Condomínio, existentes', sendo que possuía plena ciência das taxas de manutenção da área comum.**

**Sem falar que a Cláusula Sétima do referido instrumento de cessão de direito estabelece que 'O(A)s Cessionário(a)s se obrigam a respeitar a Convenção de Condomínio e o Contrato Original, em todos os seus termos'.**

**Nesse quadro, já restaria configurada a anuência/adesão de que tratam os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF.**

Nota-se que o Condomínio Autor foi instituído em 11/06/1989, nos termos da Convenção ID n. 22205640, págs. 01/03.

Da leitura do referido documento, podemos ver que a sua Cláusula Primeira estabelece que 'é objeto desta convenção o CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS', sendo que **a Cláusula Oitava dispõe acerca dos deveres dos condôminos, dentre os quais se encontra especificado 'b) contribuir financeiramente para as despesas do condomínio, pelo número de frações ideais' (ID n. 22205640, págs. 01/03).**

E mais, a Cláusula Nona, ao tratar das despesas do condomínio, prevê, expressamente, que **'constituem despesas comuns do condomínio: a) as relativas à conservação, limpeza, reparos, construção e reconstrução das partes comuns; especialmente as ruas, praças e áreas comunitárias; b) as relativas à residência do zelador e portaria; c) as relativas ao pró-labore do Síndico; d) despesas com impostos e/ou taxas que sejam atribuídos ao condomínio; e) despesas com impostos e/ou taxas que sejam atribuídos ao condomínio; f) pagamento das despesas de administração do condomínio, para as quais todos os condôminos se comprometem a participar com sua cota-parte' (ID n. 22205640, págs. 01/03).**

**À vista disso, resta devidamente comprovado nos autos que a Ré/Apelada adquiriu os direitos sobre o imóvel quando já instituída a contribuição destinada à manutenção de áreas comuns.**

**A jurisprudência desta Eg. Corte vem se sedimentando em favor da superação dos entendimentos fixados pelos Tribunais Superiores, com o advento da Lei n. 13.465, em 11 de julho de 2017.**

Aludido diploma legal fez acrescer o art. 36-A à Lei 6.766/1979 e tratou de associações de titulares de direitos em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, permitindo a cotização para suportar a consecução dos objetivos comuns. Confira-se a literalidade do dispositivo:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

*Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

**Logo, seja pela anuência/adesão tacitamente apresentada pela Ré, seja pelo advento da Lei n. 13.465/2017, certo é que não há como esta se eximir da obrigação.**" (e-STJ fls. 527/529 - grifou-se)

Nesse cenário, à toda evidência, não é possível reconhecer a deficiência apontada na fundamentação do acórdão recorrido, em virtude da não aplicação de precedentes vinculantes à espécie, haja vista que, como se verifica do excerto acima destacado, o Tribunal local justificou a não aplicação dos julgados invocados pela parte recorrente, realizando, concretamente, a particularização (*distinguishing*) da hipótese em julgamento.

A propósito:

*"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DISTINÇÃO (DISTINGUISHING). RECURSO REPETITIVO E HIPÓTESE DOS AUTOS. OCORRÊNCIA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO LEVADO EM REGISTRO EM CARTÓRIO.*

*1 - Julgamento sob a égide do CPC/15.*

***2 - Inaplicabilidade do precedente firmado em sede de recurso especial repetitivo (REsp 1.280.871/SP, 2ª Seção, DJe 22/05/2015), por meio da aplicação da técnica da distinção (distinguishing).***

*3 - É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie pela administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente.*

*4 - Agravo interno no recurso especial não provido."*

(AgInt no REsp 1.696.347/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 12/6/2018 - grifou-se.)

**iv) Da coisa julgada formada no julgamento do REsp nº 1.738.721/SP (suposta violação dos arts. 502, 503, § 1º, e 505, I, do CPC/2015)**

A recorrente também alega que o acórdão lavrado por esta Terceira Turma nos autos do AgInt no REsp nº 1.738.721/SP já teria reconhecido que ela não integraria o quadro associativo da parte recorrida, e, igualmente, que ela não teria anuído à cobrança das taxas administrativas instituídas pelo condomínio recorrido, motivo pelo qual a pretensão deduzida na presente ação de cobrança estaria acobertada pela coisa julgada.

Todavia, de acordo com os §§ 1º e 2º do art. 337 do CPC/2015, "*verifica-se a litispendência ou a coisa julgada quando se reproduz ação anteriormente ajuizada*" e "*uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido*".

Segundo doutrina especializada,

*"(...)*

*Nosso Código consagrou a teoria da tríplice identidade (triaeadem) para arrolar os elementos da ação - ou da causa - e para identificar consequentemente a existência de litispendência e de coisa julgada (art. 337, §§ 1º a 4º, CPC). Uma ação é idêntica à outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido. (...)*

*Há coisa julgada quando se repete ação que já foi decidida por decisão transitada em julgado. A identidade de partes que se exige é a identidade jurídica e não necessariamente a identidade física. (...)*

***A causa de pedir deve ser idêntica à outra em seu aspecto próximo (fundamentos jurídicos) e em seu aspecto remoto (fatos jurídicos). O pedido, tanto em seu aspecto imediato (providência jurisdicional) como no mediato (bem da vida).***" (Código de Processo Civil comentado. Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. 9ª ed. rev., atual. ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 464 - grifou-se.)

No caso, embora se reconheça que as partes são rigorosamente as mesmas da ação anteriormente julgada por esta Corte Superior, as demandas analisadas são decorrentes de fatores externos distintos (heterodeterminadas, portanto), e apresentam causas de pedir e pedidos oriundos de fatos geradores ocorridos em períodos diversos, o que afasta a identidade entre as duas e, conseqüentemente, o reconhecimento da existência de coisa julgada em relação à pretensão ora veiculada.

Com efeito, na ação anteriormente examinada nos autos do REsp nº 1.738.721/SP, a parte ora recorrida pleiteava o recebimento de taxas de condomínio relativas ao lapso compreendido entre dezembro de 2002 e fevereiro de 2015. Já na presente demanda, a inicial apresentada veicula pedido de condenação da parte recorrente ao pagamento de encargos relativos ao período de maio de 2015 a abril de 2020, a partir, obviamente, de novos fatos constitutivos e, também, de uma nova base legal.

Assim, o trânsito em julgado de ação anterior envolvendo as mesmas partes, em que o autor, ora recorrida, pleiteava o recebimento de dívida referente a período anterior, a partir de fundamentos de fato e de direito distintos, não tem o condão de produzir a coisa julgada apta a prejudicar o julgamento do mérito da presente demanda.

De fato, ao analisar o REsp nº 1.738.721/SP, a Presidência desta Corte Superior aplicou o Tema nº 882/STJ (*"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"*) porque, *"(...) o Tribunal de origem, ao reconhecer a aceitação tácita da parte recorrente - fl. 694, decidiu em contrariedade com a orientação consolidada nesta Corte Superior"* (grifou-se).

A seu turno, esta Terceira Turma, ao negar provimento ao agravo interno interposto contra a aludida decisão da Presidência, reforçou a compreensão no sentido da não admissão, pelo STJ, da aceitação tácita da condição de associado, destacando o seguinte trecho do aresto recorrido:

*"(...) Sobeja o entendimento, destarte, de que, não havendo o possuidor da fração ideal inserida no loteamento aderido ao quadro de associados ou anuído com a cobrança das taxas e mensalidades de manutenção, não afigura-se devido o pagamento nem exigível as obrigações aprovadas em assembleia, ainda que frua dos serviços fomentados à universalidade de titularidades de unidades compreendidas pelo respectivo parcelamento. Em sentido inverso, sobeja a compreensão de que, caso o morador assinta com a cobrança, realizando o pagamento da taxa mensal, estará anuindo com a gestão promovida pelo condomínio de fato, razão resta vinculado ao pagamento das taxas subsequentes. (...) (e-STJ fls. 487/488)."*

Logo, no recurso especial anteriormente julgado, houve a aplicação do Tema nº 882/STJ porque, naquele caso, entendeu-se que não deveria ser admitido o reconhecimento do vínculo obrigacional decorrente da mera aceitação tácita do

possuidor da fração ideal com a cobrança das taxas de manutenção criadas pela associação de moradores, consoante a tese veiculada no aresto lavrado pelo Tribunal de origem, no sentido de que, *"caso o morador assinta com a cobrança, realizando o pagamento da taxa mensal, estará anuindo com a gestão promovida pelo condomínio de fato"*.

A coisa julgada formada a partir do dispositivo levado a termo no julgamento do recurso especial anteriormente examinado, portanto, limita-se ao reconhecimento de que, em relação à dívida pretérita, não foi identificada a presença dos pressupostos estabelecidos nos precedentes vinculantes para que fosse viável a cobrança do encargo com base na legislação até então existente e, evidentemente, de acordo com a moldura fática assentada naqueles autos.

Diversamente, se a nova ação de cobrança refere-se a uma dívida constituída em período posterior, cujo pagamento é pleiteado com base em novos fatos, bem como em alterações ocorridas na legislação aplicável, a coisa julgada formada naquele julgamento não constitui nenhum obstáculo para a obtenção de um novo pronunciamento judicial, essencialmente porque a coisa julgada jamais poderá alcançar fatos essenciais ou causas de pedir não levados ao processo pela parte (art. 141 do CPC/2015).

Em suma, a coisa julgada prejudica a reprodução de ação anteriormente ajuizada (art. 337, § 1º, do CPC/2015), que se configura quando presentes as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido (art. 337, § 2º, do CPC/2015). Sob esse prisma, é de se pontuar que a qualidade de imutabilidade e indiscutibilidade da coisa julgada somente se agrega à parte dispositiva do julgado, não alcançando os motivos e os fundamentos da decisão judicial (art. 504 do CPC/2015) e, na espécie, é fácil perceber que, na ação anteriormente ajuizada, nada foi decidido em relação à dívida reclamada na presente ação de cobrança, que está amparada em razões fático-jurídicas distintas da primeira (causa de pedir), e que veicula pedido diverso, relativo a outro período e a outros valores.

Essa, inclusive, é a lógica que inspirou a Súmula nº 239 do Supremo Tribunal Federal, ao dispor que a *"decisão que declara indevida a cobrança de imposto em determinado exercício não faz coisa julgada em relação aos posteriores"*. De fato, embora tenha sido gestado no seio das relações tributárias, o aspecto a ser ressaltado no aludido enunciado é a impossibilidade de se perpetuar a denominada eficácia continuativa da decisão proferida.

A propósito, merecem destaque os seguintes julgados:

*"PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. COISA JULGADA. EFEITOS. SUPERVENIÊNCIA DE NOVA LEGISLAÇÃO.*

*1. É inadmissível Recurso Especial quanto a questão que, a despeito da oposição de Embargos Declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal de origem. Incidência da Súmula 211/STJ.*

*2. A sentença que julga indevida a cobrança de tributo em determinado exercício não faz coisa julgada em relação aos períodos posteriores, sob a égide de nova legislação. Precedentes do STJ.*

*3. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido."*

(REsp 1.184.222/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/4/2010, DJe de 19/5/2010 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. COISA JULGADA. EFEITOS E LIMITES. LEI 7689/88 . APLICAÇÃO.

1. **Pode haver cobrança de tributo após cada fato gerador nos períodos supervenientes à coisa julgada pela presença de relações jurídicas de trato sucessivo.**

2. Os Tribunais, de qualquer grau, podem declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, mas com efeito meramente declaratório, sem qualquer carga de executabilidade, mesmo que alcance a coisa julgada.

3. Há limites a serem impostos à segurança jurídica, em face de regras postas na Carta Maior como o de que ela, quando construída pelo direito formal, não pode se impor sobre os princípios constitucionais.

4. **Recurso especial provido."**

(REsp 233.662/GO, relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 14/12/1999, DJ de 8/3/2000 - grifou-se.)

Nesse contexto, as conclusões apontadas no acórdão recorrido merecem o mais amplo respaldo. Vejamos:

"(...)

A decisão judicial proferida em sede de Agravo Interno no Recurso Especial n. 1738721/DF, originado da ação de cobrança n. 2015.01.1.024636-7, movida pelo apelante em face da Apelada, não interfere na discussão destes autos, uma vez que aquele teve por objeto as taxas condominiais inadimplidas no período de dezembro/2002 a fevereiro/2015. **Na presente demanda estão sendo cobradas as taxas condominiais referentes ao período de maio/2015 a abril/2020, razão pela qual não há que se falar em coisa julgada.**

(...)

**Outrossim, as circunstâncias eventualmente consideradas na sentença da demanda anterior, sejam acerca da natureza jurídica do autor apelado ou ainda, sobre o fato de a requerida não ser associada ao requerente e não ter anuído à obrigação não fazem coisa julgada, são apenas fundamentos ou razões de decidir. Em outras palavras, não integraram o dispositivo e não fazem coisa julgada, a teor do disposto no inciso I, do art. 504 do CPC/2015, vejamos:**

Art. 504. Não fazem coisa julgada:

I - os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença;

II - a verdade dos fatos, estabelecida como fundamento da sentença.

Não se verifica violação à coisa julgada, pois a presente demanda, conquanto envolva as mesmas partes, apresenta causa de pedir distinta porque relativa a cobrança de taxas condominiais de período diverso do anteriormente reclamado." (e-STJ fls. 522 e 526 - grifou-se)

Reforçam esse entendimento, os seguintes julgados:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL. PRIMEIRO ACÓRDÃO DE APELAÇÃO CONTRA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECONHECIMENTO, NA FUNDAMENTAÇÃO, DA POSSIBILIDADE DE UNIÕES ESTÁVEIS PARALELAS E DA PRESENÇA DE SEUS REQUISITOS NA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO. CASSAÇÃO DE OFÍCIO DA SENTENÇA PARA QUE OUTRA FOSSE PROFERIDA. PROLAÇÃO DA SEGUNDA SENTENÇA COM RECONHECIMENTO DAS UNIÕES ESTÁVEIS PARALELAS. INTERPOSIÇÃO DE NOVA APELAÇÃO. PROLAÇÃO DE SEGUNDO ACÓRDÃO QUE OPÕE À PARTE O ÓBICE DA COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO DIANTE DA CASSAÇÃO DA PRIMEIRA SENTENÇA, PROLAÇÃO DE SEGUNDA SENTENÇA E REINÍCIO DE NOVA CADEIA RECURSAL. AUTORIDADE DA COISA JULGADA QUE RECAI SOBRE O DISPOSITIVO. INEXISTÊNCIA DE RECONHECIMENTO, NO DISPOSITIVO, DA

UNIÃO ESTÁVEL PARALELA. MOTIVOS E VERDADE DOS FATOS RECONHECIDOS NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE COISA JULGADA. PRECLUSÃO. INOCORRÊNCIA. SUPerveniência DO TEMA 529/STF. IMPOSSIBILIDADE DE UNIÕES ESTÁVEIS PARALELAS. SEGUNDA APELAÇÃO, POSTERIOR À TESE, QUE A INVOCA EXPRESSAMENTE.

1- Ação proposta em 10/11/2009. Recurso especial interposto em 16/08/2023 e atribuído à Relatora em 18/12/2023.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se a pretensão recursal deduzida na segunda apelação, no sentido de que seria inviável o reconhecimento das uniões estáveis, encontraria óbice na coisa julgada que teria se formado no julgamento da primeira apelação; e (ii) se é admissível no direito brasileiro a coexistência de uniões estáveis simultâneas.

3- Nos termos do art. 502 do CPC, a autoridade da coisa julgada recairá quando houver decisão de mérito não mais sujeita a recurso.

4- Na hipótese sob julgamento, o reconhecimento da possibilidade de uniões estáveis paralelas e da presença de seus pressupostos fáticos ocorreu por ocasião de julgamento de primeira apelação que foi declarada prejudicada, com cassação de ofício da sentença e determinação para que o juízo de 1º grau proferisse outra sentença.

5- Se não houve trânsito em julgado, pois o primeiro acórdão apenas cassou de ofício a sentença com determinação de que outra fosse proferida, iniciando-se, a partir daí, uma nova cadeia recursal no mesmo processo, não se aplica à hipótese o art. 502 do CPC.

**6- A autoridade da coisa julgada recai especificamente sobre o dispositivo do primeiro acórdão, que não continha o reconhecimento da união estável paralela, de modo que os motivos e a verdade dos fatos reconhecidos apenas na fundamentação do primeiro acórdão não são acobertados pela coisa julgada por expressa disposição legal (art. 504, I e II, do CPC).**

7- Na hipótese sob julgamento, inexistente ainda preclusão, eis que o primeiro acórdão reconheceu a possibilidade de uniões estáveis paralelas quando ainda não existia o tema 529/STF que, sob o regime da repercussão geral, fixou a tese de impossibilidade das uniões estáveis paralelas, e a apelação da parte, posterior à tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal, invoca expressamente a sua aplicabilidade à hipótese sob julgamento.

8- Recurso especial conhecido e provido, para anular o acórdão recorrido, afastar o óbice apontado por ele apontado ao julgamento exauriente do mérito e determinar o retorno do processo para prosseguimento do julgamento da apelação como entender de direito, prejudicado o exame das demais questões."

(REsp 2.147.373/GO, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024, DJe de 20/6/2024 - grifou-se.)

"CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. CONSELHEIRO DE TRIBUNAL DE CONTAS ESTADUAL. DESTITUIÇÃO DO CARGO. PRERROGATIVAS RECONHECIDAS PELO STF. AUSÊNCIA DE CONTRADITÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIOS, NA NOMEAÇÃO E NA POSTERIOR DESTITUIÇÃO DO IMPETRANTE, DISCUTIDOS NO JULGAMENTO DE AÇÕES POPULARES. FUNDAMENTOS NÃO ACOBERTADOS PELA COISA JULGADA. PERDA DO CARGO OCUPADO COM GARANTIA DE VITALICIEDADE. NECESSIDADE DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, EM AÇÃO PRÓPRIA. ARTS. 73, § 3º, E 75 DA CF/88. ADI 4.190-MC. IMPOSSIBILIDADE DE REINTEGRAÇÃO IMEDIATA DO IMPETRANTE. CARGO OCUPADO POR OUTRO CONSELHEIRO VITALÍCIO. COLOCAÇÃO EM DISPONIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO ESTADUAL.

(...)

III. A coisa julgada que se formou na Ação Popular 52.203/2008 e na Ação Popular 34.227/2008, nas quais a parte ora recorrente figurou como réu, restringe-se ao procedimento de escolha, realizado pela Assembleia Legislativa, e à nomeação da parte recorrente, pelo então Governador, não se estendendo aos posteriores atos de autotutela, que anularam a nomeação do impetrante e que se discutem neste processo. **Ainda que algumas das questões debatidas naqueles e nestes autos sejam as mesmas, a jurisprudência do STJ, com fundamento no art. 504 do CPC/2015 (art. 469 do CPC/73) 'é assente no sentido de que os motivos e a verdade dos fatos não são alcançados pelos efeitos da coisa**

*julgada' (STJ, AgInt no AgInt no REsp 1.617.597/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 04/12/2018). Na mesma direção: STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.721.713/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/10/2021; RMS 16.499/SP, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJU de 02/08/2007. De igual forma, os pronunciamentos do STF, nas Reclamações 6.702/PR e 9.375/PR, não fizeram coisa julgada, porquanto em nenhuma delas se proferiu decisão exauriente e definitiva, ante o reconhecimento da perda superveniente de seu objeto.*

(...)

*VIII. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança parcialmente provido, a fim de anular o ato que, sem o mencionado devido processo legal judicial, anulara a nomeação do recorrente para o cargo de Conselheiro do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, assegurando à parte impetrante o direito de permanecer em disponibilidade remunerada, computado o tempo para efeito de aposentadoria, e o direito a ser aproveitado na primeira vaga constitucionalmente reservada à Assembleia Legislativa paranaense, nos termos dos arts. 112, 147 e 148 da Lei estadual 6.174/70."*

*(RMS 52.896/PR, relator Ministro Mauro Campbell Marques, relatora para acórdão Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 17/10/2022 - grifou-se.)*

Adicionalmente, cumpre sublinhar que o STJ tem reafirmado a compreensão de que é *"inviável o reexame, no STJ, quanto à existência de coisa julgada se o Tribunal de origem consignou que as demandas anteriores referiam-se a outros débitos, períodos e causas de pedir"* (AgRg no REsp 1.097.829/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 24/3/2009, DJe de 20/4/2009) .

No mesmo sentido: AgInt no AREsp 2.137.530/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 2/9/2024; AgInt no AREsp 2.407.991/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 18/12/2023, e AgInt no AREsp 955.316/RJ , relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 25/4/2018, este último assim ementado:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.**

**1. O magistrado é o destinatário final da prova, cabendo a ele a análise da utilidade e da necessidade da sua produção, podendo indeferir a produção de provas que se mostrarem inúteis ou desnecessárias à solução da lide, nos termos dos arts. 130 e 131 do CPC/73. Precedentes.**

**1.1. O juízo acerca da necessidade de produção de provas específicas compete soberanamente às instâncias ordinárias e o seu reexame, na estreita via do recurso especial, encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte.**

**2. Rever os fundamentos que ensejaram as conclusões do Tribunal local, no sentido de que há coisa julgada sobre a matéria afeta aos períodos de cobrança das cotas condominiais, exigiria a reapreciação do quadro fático e das provas dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.**

**3. Aplicação do óbice da Súmula 7/STJ quanto à pretensão de reconhecimento de erro no pagamento e da incompatibilidade dos valores pagos com os acordos firmados.**

**4. Agravo interno desprovido."**

*(AgInt no AREsp 955.316/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 25/4/2018 - grifou-se.)*

**v) Da legitimidade da pretensão formulada na presente ação de cobrança**

A questão relacionada à possibilidade de cobrança de taxas criadas por associações de moradores já foi alvo de inúmeros debates no âmbito deste STJ e também recebeu especial atenção do Supremo Tribunal Federal, tendo sido formados precedentes qualificados em que foram fixadas as seguintes teses: **a)** "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema nº 882/STJ), e **b)** "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" (Tema nº 492/STF).

Entretanto, no caso concreto, o acórdão recorrido consignou expressamente que a recorrente anuiu formalmente ao encargo condominial. De fato, consta do aresto atacado que

"(...)

No caso vertente, tal anuência pode ser extraída da cessão de direito de ID n. 22205650, págs. 01/03, datada de 10/09/2002, que transfere à Ré todos os direitos e deveres constantes no imóvel GLEBA RURAL 2-C FRAÇÃO IDEAL N 020 - CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS. Note-se que a Cláusula Quinta dispõe que **o Cessionário, no caso a Ré, 'se responsabiliza(m) por todos os débitos, taxas, impostos e outros ônus, oriundos do Contrato Original, que incidiram, incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive os débitos referentes as Taxas de Condomínio, existentes', sendo que possuía plena ciência das taxas de manutenção da área comum.**

Sem falar que a Cláusula Sétima do referido instrumento de cessão de direito estabelece que **'O(A)s Cessionário(a)s se obrigam a respeitar a Convenção de Condomínio e o Contrato Original, em todos os seus termos.'**

"(...)

Nota-se que o Condomínio Autor foi instituído em 11/06/1989, nos termos da Convenção ID n. 22205640, págs. 01/03.

Da leitura do referido documento, podemos ver que a sua Cláusula Primeira estabelece 'é objeto desta convenção o CONDOMÍNIO MANSOES ENTRE LAGOS', sendo que a Cláusula Oitava dispõe acerca dos deveres dos condôminos, dentre os quais se encontra especificado **'b) contribuir financeiramente para as despesas do condomínio, pelo número de frações ideias'** (ID n. 22205640, págs. 01/03).

E mais, a Cláusula Nona, ao tratar das despesas do condomínio, prevê, expressamente, [que] **'constituem despesas comuns do condomínio: a) as relativas à conservação, limpeza, reparos, construção e reconstrução das partes comuns; especialmente as ruas, praças e áreas comunitárias; b) as relativas à residência do zelador e portaria; c) as relativas ao pró-labore do Síndico; d) despesas com impostos e ou taxas que sejam atribuídos ao condomínio; e) despesas com impostos e ou taxas que sejam atribuídos ao condomínio; f) pagamento das despesas de administração do condomínio, para as quais todos os condôminos se comprometem a participar com sua cota-parte'** (ID n. 22205640, págs. 01/03).

À vista disso, **resta devidamente comprovado nos autos que a Ré/Apelada adquiriu os direitos sobre o imóvel quando já instituída a contribuição** destinada à manutenção de áreas comuns." (e-STJ fls. 528/529 - grifou-se)



E na esteira dos precedentes mais recentes desta Corte Superior, "a anuência contratual expressa autoriza a cobrança de taxas condominiais em condomínio irregular, afastando a aplicação dos Temas 492 do STF e 882 do STJ" (REsp 2.004.836/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).

Com efeito, a jurisprudência atual deste Tribunal Superior converge quanto à compreensão de que a existência de anuência contratual expressa legitima a cobrança de taxas em condomínios irregulares, afastando-se a incidência dos Temas nºs 492/STF e 882/STJ, haja vista que tais precedentes visam proteger a liberdade de associação daqueles que não consentiram com a obrigação. Assim, presente contexto jurídico específico, em que demonstrada a assunção voluntária da dívida condominial, a autonomia da vontade prevalece sobre a tese da desobrigação associativa.

Nesse sentido, colhem-se outros julgados envolvendo o Condomínio ora recorrente:

*"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. ANUÊNCIA CONTRATUAL EXPRESSA DO PROPRIETÁRIO. DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES. LEI 13.465/2017. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).*

*1. Não há negativa de prestação jurisdiccional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia (arts. 489 e 1.022 do CPC).*

*2. Em empreendimento irregular com gestão associativa, é legítima a cobrança de taxas de manutenção quando: (i) existentes deliberações assembleares; e, sobretudo, (ii) comprovada a anuência contratual do proprietário ao adquirir o lote, assumindo responsabilidade por "todos os débitos (...) inclusive taxas de condomínio" e compromisso de observar a convenção.*

*3. Distinguishing dos Temas 882/STJ e 492/STF: não se trata de mera associação em bairro aberto sem vínculo obrigacional, mas de condomínio de fato/loteamento irregular com prestação de serviços comuns e anuência expressa do proprietário; além disso, a Lei 13.465/2017 reforça a possibilidade de cobrança a partir de seu advento, quando atendidos os requisitos legais.*

*4. Pretensão recursal que demanda reexame do conjunto fático-probatório (validade de atos, existência de anuência, prestação dos serviços e deliberações), vedado na via especial.*

*Incidência da Súmula 7/STJ. Deficiência no cotejo analítico do dissídio (art. 1.029, § 1º, CPC; art. 255 do RISTJ). Aplicação das Súmulas 284/STF e 83/STJ.*

*Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, improvido."*

*(REsp 2.028.574/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 - grifou-se.)*

*"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. CONVENÇÃO APROVADA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).*

*1. Em condomínio/associação formado em parcelamento irregular no Distrito Federal, é devida a cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas/serviços comuns, quando existente convenção e deliberações*

*assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.*

**2. A obrigação de contribuir decorre da natureza propter rem e da condição de condômino/possuidor, sendo irrelevante a discussão sobre obrigatoriedade de associação quando incontroversa a posse/propriedade da unidade e a ciência do regime de rateio.**

*3. Inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF, por distinguishing: hipótese de condomínio de fato, com convenção e atos assembleares, distinta de associações de moradores em bairros abertos/ loteamentos de acesso controlado sem vínculo obrigacional.*

*4. Revisão das premissas fáticas assentadas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável na via especial (Súmula 7/STJ).*

*5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à eficácia interna da convenção, à natureza propter rem e à vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula 83/STJ.*

*Recurso especial improvido."*

(REsp 2.032.273/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 - grifou-se.)

Portanto, o acórdão recorrido não merece reparos.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2021/0346654-8

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.968.030 / DF**

Número Origem: 07003224620208070021

PAUTA: 19/05/2026

JULGADO: 19/05/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : VERONICA LUNA DA COSTA

ADVOGADOS : JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883

SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723

ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309

RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADO : DIVINO BARBOSA - DF026913

ADVOGADA : STEPHANIE GOMES VASCONCELOS BASTOS - DF058331

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.