



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1976565 - PR (2021/0388977-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : SOCIEDADE MORADORES DO PORTAL DOS BANDEIRANTES  
**ADVOGADOS** : ANGELO TAGLIARI TORRECILHA - PR043270  
ISABELA CRISTINA DE SOUZA MONTEIRO - PR092892  
**AGRAVADO** : RAFAEL KENITI ICHIKAWA  
**AGRAVADO** : MÁRCIA MARIA FERREIRA ICHIKAWA  
**ADVOGADOS** : CLAUDEMAR FERREIRA DA SILVA - PR064950  
BEATRIZ CANDIDO BRANCO - PR091800

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM AS ORIENTAÇÕES ESTABELECIDAS NOS TEMAS 492/STF E 882/STJ. ALEGADA ADESÃO AO ATO CONSTITUTIVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No julgamento do RE n. 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".

2. 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 n. 1.280.871/SP e n. 1.439.163/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 – Tema 882/STJ).

3. No caso, o Tribunal estadual concluiu pelo descabimento de cobrança das taxas de manutenção e conservação do loteamento, consignando expressamente que não houve comprovação de que os proprietários do imóvel aderiram ao ato constitutivo da associação ou anuíram com pagamento das despesas decorrentes dos serviços prestados pela insurgente. Dessa forma, verifica-se que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está ajustado às orientações estabelecidas nos Temas 492/STF e 882/STJ, sendo de rigor a sua manutenção.

4. Ademais, não há como alterar conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias (quanto à ausência de demonstração do vínculo associativo ou da anuência expressa dos recorridos em arcar com as cobranças em questão), sem que se proceda ao reexame do acervo fático-probatório deste processo, o que não se admite, no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 14 de agosto de 2023.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1976565 - PR (2021/0388977-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : SOCIEDADE MORADORES DO PORTAL DOS BANDEIRANTES  
**ADVOGADOS** : ANGELO TAGLIARI TORRECILHA - PR043270  
ISABELA CRISTINA DE SOUZA MONTEIRO - PR092892  
**AGRAVADO** : RAFAEL KENITI ICHIKAWA  
**AGRAVADO** : MÁRCIA MARIA FERREIRA ICHIKAWA  
**ADVOGADOS** : CLAUDEMAR FERREIRA DA SILVA - PR064950  
BEATRIZ CANDIDO BRANCO - PR091800

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM AS ORIENTAÇÕES ESTABELECIDAS NOS TEMAS 492/STF E 882/STJ. ALEGADA ADESÃO AO ATO CONSTITUTIVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No julgamento do RE n. 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".

2. 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" (REsp n. 1.280.871/SP e n. 1.439.163/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 – Tema 882/STJ).

3. No caso, o Tribunal estadual concluiu pelo descabimento de cobrança das taxas de manutenção e conservação do loteamento, consignando expressamente que não houve comprovação de que os proprietários do imóvel aderiram ao ato constitutivo da associação ou anuíram com pagamento das despesas decorrentes dos serviços prestados pela insurgente. Dessa forma, verifica-se que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está ajustado às orientações estabelecidas nos Temas 492/STF e 882/STJ, sendo de rigor a sua manutenção.

4. Ademais, não há como alterar conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias (quanto à ausência de demonstração do vínculo associativo ou da anuência expressa dos recorridos em arcar com as cobranças em questão), sem que se proceda ao reexame do acervo fático-probatório deste processo, o que não se admite, no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SOCIEDADE MORADORES DO PORTAL DOS BANDEIRANTES contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 360):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS NÃO-ASSOCIADOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO ESTABELECIDADA NO RE N. 695.911/SP (TEMA 492/STF). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 369-378), a agravante, em síntese, defende que a tese firmada no Tema n. 492/STF não se aplica ao caso dos autos, tendo em vista que os agravados aderiram ao ato constitutivo da associação, motivo pelo qual é permitida a cobrança das taxas de manutenção e dos serviços prestados no loteamento em que os réus possuem imóvel.

Assevera que a exoneração do pagamento das taxas de manutenção devidas pelos agravados é descabida, sob pena de enriquecimento sem causa.

Busca, assim, a reconsideração da decisão agravada.

Impugnação às fls. 382-389 (e-STJ), na qual se postula a aplicação de multa processual em desfavor da agravante.

É o relatório.

## VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que a parte recorrente não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

No caso em estudo, o colegiado estadual concluiu pelo descabimento de cobrança das taxas de manutenção e conservação do loteamento, consignando expressamente que não houve comprovação de que os proprietários do imóvel aderiram ao ato constitutivo da associação ou anuíram com pagamento das despesas decorrentes dos serviços prestados pela ora recorrente, de acordo com as seguintes justificativas (e-STJ, fls. 223-225 – sem grifo no original):

Em resumo, com a presente ação pretende a Associação autora cobrar dos

demandados os valores referentes as taxas de manutenção que visam a conservação da estrutura da Associação, sendo os pedidos iniciais julgados improcedentes.

A parte ré, proprietária do imóvel, defende, em suma, não ser devida qualquer contribuição a esse título, ressaltando, sobretudo, o direito à liberdade de associação e de permanecer-se associado, bem como a tese definida no Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça.

O Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nº 1280871/SP e nº REsp 1439163/SP, sedimentou o entendimento de que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"(Tese nº 882). Este também é o entendimento desta Câmara

(...)

A propósito, prevalece o entendimento firmado pela Corte de vértice em detrimento de eventuais entendimentos diversos adotados no âmbito dos Tribunais, haja vista a atribuição constitucional do Superior Tribunal de Justiça no que tange a pacificação do direito infraconstitucional.

**Mesmo que a autora/apelante sustente que a pretensão se volta contra o aventado enriquecimento ilícito da parte ré, o fato é que pretende por meio da presente ação a cobrança das taxas de manutenção oriundas dos serviços prestados pela associação e que, como visto, não pode ser imputada aos não associados, ou aos que com ela não anuíram, tal qual a parte ora apelada, cujo vínculo não restou demonstrado.**

Restou sedimentado o entendimento de que "As taxas de manutenção criadas por associações de, conforme Tese nº 882, do moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" STJ, imperando o direito de não ser obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em razão de lei, bem como a liberdade associativa, constitucionalmente garantidos no artigo 5º, incisos II e XX, CF/88.

Embora no Supremo Tribunal Federal pendam de solução definitiva a controvérsia em tela, sobre a qual se reconheceu a existência de repercussão geral - Tema 492 - Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado -,há decisão da 1ª Turma no sentido da impossibilidade da exigência das taxas de manutenção de não-associados. (...)

Destarte, mesmo que o imóvel esteja localizado em loteamento fechado ou que se beneficie, ainda que indiretamente, dos serviços realizados pela respectiva associação, descabida a exigência compulsória das taxas de manutenção, mercê da ausência de previsão legal para tanto, pois tanto a associação quanto o loteamento fechado, não podem ser considerados condomínio para fins do disposto na Lei nº4.591/64.

A despeito de a apelante argumentar que os demandados agiram de forma contraditória, pois pagaram por anos as taxas em questão, é certo que tal tese sequer constou da petição inicial. **De qualquer sorte, como exposto acima, em não havendo vínculo formal com a associação autora, descabida é a cobrança em tela, até mesmo porque ninguém poderá ser compelido a permanecer associado (art. 5º, XX, CF).**

**De igual maneira, a inclusão do art. 36-A na Lei 6.766/79 pela Lei 13.465/2017, em nada altera a *ratio decidendi* do acima mencionado recurso repetitivo, pois "a lei nova não pode retroagir para conferir à**

**associação embargante o direito de cobrar as pretendidas despesas decorrentes de serviços condominiais, tampouco afasta a exigência de que o recorrido seja associado ou tenha aderido ao ato que instituiu o encargo". Ou seja, não demonstrado o vínculo para com a Associação autora, é indevida a cobrança em tela.**

Com efeito, o Supremo Tribunal Federal, sob o regime da repercussão geral (RE n. 695.911/SP, Relator Ministro Dias Toffoli, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, DJe 19/4/2021, fixou a seguinte orientação:

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.

O acórdão está assim ementado:

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).

2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.

3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.

4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos

urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).

5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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".

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" (REsp n. 1.280.871/SP e n. 1.439.163/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 – Tema 882/STJ).

Nesse contexto, cabe registrar que o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 882 permanece aplicável, mesmo após o advento da Lei n. 13.465/2017.

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NECESSIDADE DE VÍNCULO ASSOCIATIVO.

1. Ação de cobrança de taxa de manutenção de condomínio.

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. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.026.945/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA COBRADA QUE

NÃO OBRIGA AQUELES QUE NÃO SÃO ASSOCIADOS. AQUISIÇÃO DO LOTE ANTES DO ADVENTO DA LEI 13.465/2017. ANUÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe de 22/05/2015).

2. Outrossim, "No julgamento do RE n. 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" (REsp 1.294.454/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022).

3. Na hipótese, os proprietários adquiriram o lote antes do advento da Lei 13.465/2017 e não ficou comprovada a adesão à associação de proprietários da estância Unitra, o que os desobriga do pagamento das taxas de manutenção instituídas pela associação.

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.980.892/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 31/3/2023.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ. MANUTENÇÃO DA TESE. TEMA 492 DO STF. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1- Recurso especial interposto em 17/6/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.

2- O propósito recursal consiste em determinar: a) se houve ofensa ao art. 1.024, §2º e §4º do CPC; e b) se está superada a tese repetitiva fixada no julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP (Tema 882/STJ), após o advento da Lei nº 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP (Tema 492/STF).

3- Ao contrário do que alega o recorrente, o novo julgamento dos embargos de declaração, por determinação desta Corte Superior, foi realizado de forma colegiada por meio do acórdão de fls. 430-434 e não por meio de decisão monocrática.

4- O recorrente limita-se a reproduzir a literalidade do art. 1.024, § 4º, do

CPC, sem demonstrar adequadamente de que forma o referido dispositivo legal se aplicaria à hipótese dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

5- No que diz respeito à tese segundo a qual não deve ser cobrada qualquer quantia relativa ao fornecimento de água, tem-se, no ponto, inviável o debate, pois não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias.

6- No julgamento do Tema 882/STJ, a Segunda Seção fixou a tese segundo a qual "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.280.871/SP, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

7- O STF, no julgamento do RE 695.911/SP, fixou o entendimento de 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".

8- O entendimento do STJ fixado no Tema 882 permanece válido mesmo após o advento da Lei n. 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP, devendo ser aplicado aos loteamentos fechados cujas associações tenham sido constituídas antes da entrada em vigor da referida lei.

9- Na hipótese dos autos, observa-se que a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, motivo pelo qual só seria devida a taxa de manutenção se comprovado o vínculo associativo ou a anuência expressa do recorrente de arcar com o encargo, o que não se verificou na espécie.

10- Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido para julgar improcedentes os pedidos formulados na petição inicial.

(REsp n. 2.014.847/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 9/2/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. NÃO ASSOCIADO E AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1. Ação de cobrança ajuizada em 14/01/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 16/08/2021 e concluso ao gabinete em 12/04/2022.

2. O propósito recursal é dizer sobre o cabimento da cobrança, por associação de moradores, de taxa vinculada à prestação de serviços de manutenção de loteamento fechado.

3. 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. A anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

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.

Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF.

4. Na espécie, a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, de modo que não se aplica à relação jurídica ora debatida. Embora o Tribunal de origem tenha afirmado que as despesas de manutenção não se confundem com taxa de manutenção, tal assertiva vai de encontro à jurisprudência do STJ e do STF a qual, repise-se, é no sentido de que o mero fato de o proprietário do lote se beneficiar dos serviços de manutenção e das melhorias implementadas pela associação, tais como segurança, melhoramento de vias e outros, não é suficiente para validar o rateio dos valores despendidos para tanto. Além de a sentença ter deixado claro que o recorrente não é associado, a recorrida, em nenhuma das suas manifestações nos autos, alegou que o recorrente anuiu expressamente com o encargo. Portanto, a cobrança das despesas de manutenção é indevida.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.991.508/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.)

Na hipótese dos autos, tal como decidido pelo Tribunal estadual, não há como subsistir a exigência da obrigação pretendida pela ora agravante, notadamente porque não houve demonstração do vínculo associativo ou da anuência expressa dos recorridos em arcar com as cobranças em questão e, ainda, tendo em conta que a aquisição do lote ocorreu em período anterior ao advento da Lei n. 13.465/2017.

Cabe registrar que, diferentemente do alegado pela insurgente, o acórdão recorrido registrou, de modo claro, que não ficou demonstrada nos autos a adesão dos ora recorridos à associação ou sua expressa anuência com a cobrança dos serviços prestados. Dessa forma, não há como alterar essas conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias, sem que se proceda ao reexame do acervo fático-probatório deste processo, o que não se admite, no âmbito do recurso especial, dado o óbice da Súmula 7/STJ.

Por essas razões, conforme enfatizado anteriormente, verifica-se que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está ajustado às teses de cognição vinculante acima referidas, sendo de rigor a sua manutenção.

De outro lado, não merece ser acolhido o pedido de aplicação da multa

prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovemento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre na hipótese ora examinada.

Em arremate, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no julgado impugnado, permanece inalterada a decisão recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no REsp 1.976.565 / PR  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0388977-0

Número de Origem:  
00728052420198160014#2

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SOCIEDADE MORADORES DO PORTAL DOS BANDEIRANTES

ADVOGADOS : ANGELO TAGLIARI TORRECILHA - PR043270

ISABELA CRISTINA DE SOUZA MONTEIRO - PR092892

RECORRIDO : RAFAEL KENITI ICHIKAWA

RECORRIDO : MÁRCIA MARIA FERREIRA ICHIKAWA

ADVOGADOS : CLAUDEMAR FERREIRA DA SILVA - PR064950

BEATRIZ CANDIDO BRANCO - PR091800

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : SOCIEDADE MORADORES DO PORTAL DOS BANDEIRANTES

ADVOGADOS : ANGELO TAGLIARI TORRECILHA - PR043270

ISABELA CRISTINA DE SOUZA MONTEIRO - PR092892

AGRAVADO : RAFAEL KENITI ICHIKAWA

AGRAVADO : MÁRCIA MARIA FERREIRA ICHIKAWA

ADVOGADOS : CLAUDEMAR FERREIRA DA SILVA - PR064950

BEATRIZ CANDIDO BRANCO - PR091800

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023