



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1979004 - SP (2021/0404153-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : GILBERTO FRANCISCO VITAL
RECORRENTE : LAIS AMARAL VITALINO VITAL
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO LOTEAMENTO MORADA DA PRAIA
ADVOGADOS : ELOIZA MARIA PEREIRA AMANCIO - SP311088
SIMONE CARNEIRO DE LIMA FERRARI - SP420225

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO. NATUREZA CONTRATUAL DA OBRIGAÇÃO. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADA. VIOLAÇÃO A DIVERSOS DISPOSITIVOS FEDERAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICES DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de cobrança proposta por associação de moradores contra adquirentes de lote em loteamento fechado, visando ao pagamento de taxas de manutenção e fornecimento de água potável, com fundamento em contrato-padrão registrado no Registro de Imóveis.

2. Sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a legitimidade da cobrança pelo fornecimento de água tratada, mas extinguiu o processo quanto às demais parcelas por coisa julgada. Recurso de apelação reformou a sentença, afastando a coisa julgada e reconhecendo a natureza contratual da obrigação, condenando os réus ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas.

3. Recurso especial interposto pelos réus, alegando violação de dispositivos legais e questionando a fundamentação do acórdão recorrido, especialmente quanto à aplicação da Lei 13.465/2017 e à distinção do Tema 882/STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxas de manutenção em loteamento fechado, fundada em contrato-padrão registrado, é válida, especialmente após a vigência da Lei 13.465/2017, e se houve violação ao Tema 882/STJ.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido fundamentou adequadamente a decisão, reconhecendo a natureza contratual da obrigação de contribuir, com base em contrato-padrão registrado, e afastando a coisa julgada por tratar de período e fundamento diversos.

6. A Lei 13.465/2017 instituiu o condomínio de lotes, impondo o rateio das despesas comuns independentemente da condição de associado, o que reforça a obrigatoriedade do pagamento das taxas de manutenção.

7. A distinção do Tema 882/STJ foi corretamente aplicada, considerando que a obrigação decorre de contrato-padrão registrado, e não de mera associação voluntária.

8. O recurso especial não demonstrou, de forma analítica, como os dispositivos legais invocados teriam sido violados, limitando-se a alegações genéricas, o que atraiu a incidência das Súmulas 284 e 282 do STF.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1979004 - SP (2021/0404153-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : GILBERTO FRANCISCO VITAL
RECORRENTE : LAIS AMARAL VITALINO VITAL
ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892
VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO LOTEAMENTO MORADA
DA PRAIA
ADVOGADOS : ELOIZA MARIA PEREIRA AMANCIO - SP311088
SIMONE CARNEIRO DE LIMA FERRARI - SP420225

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO. NATUREZA CONTRATUAL DA OBRIGAÇÃO. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADA. VIOLAÇÃO A DIVERSOS DISPOSITIVOS FEDERAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICES DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de cobrança proposta por associação de moradores contra adquirentes de lote em loteamento fechado, visando ao pagamento de taxas de manutenção e fornecimento de água potável, com fundamento em contrato-padrão registrado no Registro de Imóveis.

2. Sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a legitimidade da cobrança pelo fornecimento de água tratada, mas extinguiu o processo quanto às demais parcelas por coisa julgada. Recurso de apelação reformou a sentença, afastando a coisa julgada e reconhecendo a natureza contratual da obrigação, condenando os réus ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas.

3. Recurso especial interposto pelos réus, alegando violação de dispositivos legais e questionando a fundamentação do acórdão recorrido, especialmente quanto à aplicação da Lei 13.465/2017 e à distinção do Tema 882/STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxas de manutenção em loteamento fechado, fundada em contrato-padrão registrado, é válida, especialmente após a vigência da Lei 13.465/2017, e se houve violação ao Tema 882/STJ.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido fundamentou adequadamente a decisão, reconhecendo a natureza contratual da obrigação de contribuir, com base em contrato-padrão registrado, e afastando a coisa julgada por tratar de período e fundamento diversos.

6. A Lei 13.465/2017 instituiu o condomínio de lotes, impondo o rateio das despesas comuns independentemente da condição de associado, o que reforça a obrigatoriedade do pagamento das taxas de manutenção.

7. A distinção do Tema 882/STJ foi corretamente aplicada, considerando que a obrigação decorre de contrato-padrão registrado, e não de mera associação voluntária.

8. O recurso especial não demonstrou, de forma analítica, como os dispositivos legais invocados teriam sido violados, limitando-se a alegações genéricas, o que atraiu a incidência das Súmulas 284 e 282 do STF.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GILBERTO FRANCISCO VITAL, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Cobrança. Loteamento fechado. Arguição de coisa julgada afastada. Precedente julgamento que somente atinge o período de cobrança referido naquela ação. Taxas de manutenção. Réus que adquiriram o lote em 2012, sabedores da existência da associação. Instituição da taxa de manutenção

prevista em contrato padrão com registro no Registro de Imóveis. Vedação do venire contra factum proprium e ressalva do decidido em sede de recursos repetitivos. Taxa de manutenção que é decorrência de obrigação contratual. Loteamento que dispõe de infraestrutura e fornecimento de água potável, cuja manutenção é de responsabilidade da associação Autora. Precedentes do STJ e desse Tribunal de Justiça. Incidência ainda da Lei n. 13.465/17. Ação julgada procedente. Sentença reformada. Pedido julgado procedente. Verbas da sucumbência de responsabilidade dos Réus. Recurso provido.” (e-STJ, fls. 518)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC, pois o acórdão recorrido teria sido desprovido de fundamentação idônea, sem enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão e sem distinção ou superação explícita dos precedentes invocados.

(ii) arts. 994, VI, 1.029, § 1º, 1.030, II, e 932, IV, “b” e “c”, do CPC, pois teria havido desrespeito ao regime dos recursos repetitivos (Tema 882/STJ) e aos poderes do relator, com inadequada aplicação de precedentes e negativa de retratação/julgamento conforme entendimento vinculante.

(iii) arts. 330, 331 e 332 do CPC, pois teria sido indevidamente afastado o julgamento liminar/improcedência à luz de súmulas e repetitivos aplicáveis, bem como a retratação prevista, em cenário de tese já pacificada.

(iv) art. 141 e art. 140 do CPC, pois o Tribunal teria decidido fora dos limites do pedido e da causa de pedir e, por equidade não autorizada, criando obrigação contratual não demonstrada nos autos.

(v) arts. 369, 370, 371, 372, 373, I, e 435 do CPC, pois teria havido valoração inadequada das provas e distribuição indevida do ônus probatório, sem comprovação de anuência contratual ou prestação efetiva dos serviços cobrados.

(vi) arts. 25 e 29 da Lei 6.766/79 e art. 36-A da Lei 6.766/79, pois a vinculação por contrato-padrão e a equiparação à administração de imóveis teriam sido aplicadas indevidamente ao loteamento urbano, sem registro e averbações aptas a impor encargos aos posteriores adquirentes.

(vii) Lei 13.465/2017 (arts. correlatos ao condomínio de lotes), pois a novel disciplina teria sido aplicada retroativamente a loteamento preexistente, para justificar obrigações inexistentes.

(viii) arts. 39, III, V e VI, 40, 42, parágrafo único, 46 e 47 do CDC; arts. 186, 187, 206, § 3º, IV e V, 884 e 927 do CC, pois a cobrança por associação a não associado e por serviços não contratados configuraria prática abusiva, enriquecimento sem causa e responsabilidade civil indevida.

(ix) Lei 7.102/1983 (arts. 1º, 3º, 10, 14, 16 a 23), pois a admissão de cobrança por serviços de segurança privada por associação sem autorização e estrutura legal teria violado o regime jurídico da segurança privada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 748-765).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls.774-776).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a Associação dos Condôminos do Loteamento Morada da Praia propôs ação de cobrança contra os proprietários Gilberto Francisco Vital e Lais Amaral Vitalino Vital, visando à condenação ao pagamento das taxas de manutenção do loteamento e do fornecimento de água potável, afirmando tratar-se de obrigação contratual prevista em contrato-padrão registrado no Registro de Imóveis e conhecida pelos adquirentes desde 2012, além de requerer o pagamento das parcelas vencidas e vincendas, com destaque para o montante de R\$ 20.772,62 apontado em planilha.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a legitimidade da cobrança pelo fornecimento de água tratada, a ser apurada por liquidação por arbitramento, com base nos arts. 509, I, e 510 do CPC/2015; quanto às demais parcelas da contribuição associativa, extinguiu o processo sem resolução do mérito por coisa julgada (art. 485, V, do CPC), fixando sucumbência recíproca, com divisão de custas e honorários em 10% sobre os respectivos proveitos econômicos. Embargos de declaração da autora foram rejeitados (e-STJ, fls. 518-519).

No acórdão, a 3ª Câmara de Direito Privado deu provimento ao recurso para afastar a coisa julgada, por versar a presente cobrança sobre período e fundamento diversos, reconhecer a natureza contratual da obrigação (contrato-padrão registrado) e julgar procedente o pedido, condenando os réus ao pagamento das parcelas vencidas e das que se vencerem no curso do processo, com correção monetária desde o ajuizamento e juros de 1% ao mês desde a citação sobre R\$ 20.772,62, bem como sobre as vincendas a partir de seus vencimentos; fixou custas, despesas e honorários de 10% em favor da autora. O colegiado destacou precedentes do STJ, inclusive a tese firmada em repetitivo, com distinção para hipóteses de obrigação contratual, e mencionou a incidência da Lei n. 13.465/17 quanto ao condomínio de lotes (e-STJ, fls. 522-532).

Verifica-se que o acórdão recorrido apreciou de modo claro e suficiente as questões relevantes, inclusive a natureza contratual da obrigação de contribuir, fundada em contrato-padrão levado a registro, com distinção expressa do Tema 882/STJ e afastamento da coisa julgada por tratar de período e fundamento diversos, quais sejam: (a) na vinculação contratual decorrente de contrato-padrão levado a registro, com publicidade e oponibilidade aos adquirentes posteriores, independentemente de filiação associativa; (b) no caráter de mero rateio de serviços essenciais e de infraestrutura do loteamento, inclusive fornecimento de água em área não atendida pela SABESP, já usufruídos pelos recorrentes por anos; (c) na distinção do Tema 882/STJ pela existência de fonte obrigacional em lei/contrato, com apoio em precedentes que admitem a cobrança quando instituída em contrato-padrão registrado; e (d) na incidência superveniente da Lei 13.465/2017, que instituiu o condomínio de lotes, impondo o rateio das despesas comuns independentemente da condição de associado.

Ao enfrentar a questão objeto do recurso, pontuou-se que (e-STJ, fls. 515-532):

“De início, enuncie-se que aqui não se pode acolher a existência de coisa julgada. Embora o processo nº 1002157-39.2016.8.26.0075, ação de cobrança, entre as mesmas partes, tenha sido julgada improcedente, lá postulou-se a cobrança de período diverso do aqui pleiteado, e com fundamento diverso do aqui enunciado. Essa ação pretende a cobrança de período diverso daquela anterior e sob o fundamento de que a obrigação dos Apelados em contribuir com as taxas de manutenção do loteamento é contratual e nada tem relação com a circunstância de serem ou não os Apelados associados à Apelante. Desse modo, a coisa julgada formada na ação retro referida somente abarcam as parcelas compreendidas entre 03.9.2012 à 03.2016, as quais não comportam mais exigibilidade, portanto as demais mensalidades, não abrangidas pela anterior ação de cobrança, podem ser aqui discutidas.

A obrigatoriedade de pagamento das taxas de manutenção aqui exigidas pela Autora é decorrente de obrigação contratual, a qual é de conhecimento dos Réus, ou ao menos deveria sê-lo, haja vista que o pagamento da taxa de manutenção se encontra estabelecido em contrato padrão registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Santos/SP.

[...]

O entendimento preconizado no julgamento do repetitivo, tomado por maioria, deve ser entendido, s.m.j., com as limitações correspondentes ao que foi enunciado naquele próprio julgamento, de modo a evitar decisões que afetem negativamente a toda uma coletividade, que no mais das vezes se constituiu exatamente em razão da necessidade de ser provida de serviços que efetivamente não são prestados pelo Poder Público, observado que a associação nada mais é do que a representação dos esforços dos integrantes daquela comunidade, para que exista um ganho na qualidade de vida de todos eles. Destaque-se, nesse aspecto, que no próprio voto vencedor, do Min. MARCO BUZZI, é assinalada a existência de situações dispares que, portanto, devem ter outra abordagem. Pouco antes do dispositivo, consta do voto de Sua Excelência: “Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado, em data anterior à constituição da associação não pode, nos termos da jurisprudência sufragada por este Superior Tribunal de Justiça, impor ao adquirente, que não se associou, nem a ela aderiu, a cobrança de encargos. Se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação (lei ou contrato), é defeso ao poder jurisdicional, apenas calcado no princípio enriquecimento sem causa, em detrimento aos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir dever tácito a terceiros, ...” (nosso o sublinhado).

[...]

Há, portanto, dois obstáculos ao acatamento da tese apresentada pelo ilustre relator. Primeiro, no direito civil, as obrigações somente possuem como fonte geradora a lei e a vontade, ambas ausentes na hipótese ...” (nosso o sublinhado).

São realmente importantes essas indicações, pois o repetitivo só se refere aos casos em que não há obrigação associativa assumida por contrato ou por posterior manifestação expressa do adquirente de integrar-se à associação. No caso, no entanto, restou demonstrada a obrigatoriedade do pagamento das taxas de manutenção do loteamento, pois prevista em contrato padrão registrado, conforme acima enunciado. Dessa forma, era de conhecimento pleno dos Réus a existência da associação constituída, para a qual deveriam contribuir mensalmente, para reembolso das despesas realizadas na conservação e melhoramentos do loteamento em que inserido seu imóvel, inclusive o de fornecimento de água. Vale ressaltar ainda que a Associação Autora é precedente à aquisição dos lotes por eles, observado que a sua constituição era da essência do loteamento em que inserido os lotes por eles adquirido, pois expressamente enunciado no contrato padrão sua constituição, para fins de manutenção, conservação e prestação de serviços ao loteamento “Morada da Praia” (págs. 67/74), a apontar que já se tratava de loteamento instituído com diferenciais. Evidente que os serviços de infraestrutura existentes

no loteamento e a disponibilização de água potável só poderiam ser prestados por uma Associação dos Moradores, com a correspondente cobrança por esses serviços, dos quais agora os Réus não podem pretender se desvincular.

Isto implicaria em agir contra conduta anteriormente por eles própria externada. Cuida-se aqui da vedação do “venire contra factum proprium”, ou seja, a ninguém é lícito exercer direito, pretensão, ou ação, ou exceção, em contradição com o que foi a sua atitude anterior, interpretada objetivamente, de acordo com a lei, diante da aquisição de imóvel inserido em loteamento fechado, cuja prestação de serviços decorre do pagamento de contribuições mensais, assumida quando da aquisição do lote, de modo que não pairam dúvidas sobre a legitimidade da cobrança das taxas de manutenção aqui reclamadas, consoante também já decidiu o C. STJ

[...]

Essa questão também é abordada pelo ilustre Desembargador GRAVA BRASIL, da 8ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça, que a respeito salienta: “Isso porque não se trata, simplesmente, de uma colisão entre norma constitucional e infraconstitucional. Afinal, paralelamente à liberdade de associação, outros fundamentos constitucionais são abrangidos na discussão e merecem ser trazidos ao debate. Logo de início, salienta-se que, conforme dispõe o art. 3º, I, da CF, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária constitui objetivo fundamental da República. O incentivo à solidariedade entre os cidadãos, assim, deve ser tido como ponto basilar, não devendo o Judiciário se coadunar com práticas egoísticas, que visem, exclusivamente, o benefício próprio, em detrimento ao da comunidade, na contramão, inclusive, dos princípios da boa-fé e da igualdade, ambos, também, com assento constitucional, o primeiro, de forma implícita e, o segundo, no caput, do art. 5º” (Apelação 0000054-27.2012.8.26.0654, julgada em 28.09.2016).

[...]

Dessa forma, se mostra de todo irrelevante, após o advento da Lei n. 13.465/17, a condição ou não de associado, uma vez que então instituído o chamado condomínio de lotes, com o rateio das despesas de manutenção, como se verifica nos condomínios edilícios. A obrigação de pagamento, a partir da vigência do referido diploma legal, se dá pela imposição de rateio das despesas comuns, não mais pelo ato de associação.

[...]

Nesses termos, de rigor seja o pedido julgado procedente, com a condenação a englobar as prestações relacionadas na inicial e também as vencidas no curso da lide, até a efetiva liquidação, em atenção ao disposto no artigo 323 do CPC. Sobre o valor de R\$ 20.772,62, incidirá correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Sobre eventuais parcelas que se vencerem no curso da lide, incidirá correção monetária e juros de mora de 1% a partir dos respectivos vencimentos. Em razão do decidido, responderão os Réus pelo pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada em 10% do valor da condenação atualizada, já considerado o trabalho recursal.”

Constata-se, assim, que as matérias arguidas foram devidamente apreciadas e a decisão firmada foi exposta com a devida fundamentação. Contudo, a eventual discordância do recorrente com a conclusão ou os fundamentos adotados não significa a ausência de motivação ou a configuração de algum vício no julgado.

A respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO. 1. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde

da controvérsia na qual enfrentou de maneira direta e objetiva o questionamento acerca da legalidade das taxas condominiais. Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em nulidade do aresto estadual.

2. A convicção do Tribunal a quo quanto às regras previstas para o rateio das despesas condominiais decorreu da análise da convenção do condomínio e, portanto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas, atraindo, dessa forma, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 589251 SP 2014/0246197-9, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 21/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2022 - destaquei)

Nesse contexto, estando a decisão adequadamente fundamentada, não há que se falar em ofensa ao art. 489, §1º, IV, do CPC.

O recorrente afirma, ainda, a violação a diversos dispositivos da legislação federal, em particular: (i) CPC: arts. 994, VI; 1.029, § 1º; 1.030, II; 932, IV, *b e c* (dinâmica dos repetitivos e poderes do relator no processamento recursal); arts. 330; 331; 332 (indeferimento/retratação /julgamento liminar de improcedência); arts. 369; 370; 371; 372; 373, I; 435 (produção e valoração da prova, ônus probatório e juntada documental); (ii) CDC: arts. 39, III, V e VI; 40; 42, parágrafo único; 46; 47; (iii) Código Civil: arts. 186; 187; 206, § 3º, IV e V; 884; 927; 1.336, I; 1.334, § 2º; (iv) Lei 7.102/1983: arts. 1º; 3º; 10; 14; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; (v) Lei 6.766/1979: arts. 25; 29.

Tais matérias, no entanto, não foram objeto de deliberação no acórdão de apelação (e-STJ, fls. 522-532), nem há notícia de embargos de declaração opostos contra esse acórdão para suscitar eventuais pontos omitidos, incidindo o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Observa-se que o acórdão enfrentou, com fundamentação suficiente, a coisa julgada limitada ao período 03.9.2012 a 03.2016, a natureza contratual fundada em contrato-padrão registrado, a distinção do Tema 882/STJ e a incidência da Lei 13.465/17 (condomínio de lotes), além dos critérios de condenação pelo art. 323 do CPC. O recurso especial, contudo, não estabelece correlação específica entre tais pilares decisórios e a alegada violação legal; antes, promove narrativa genérica de afronta a “legislação pátria” e “distorção do TEMA 882” sem demonstrar, ponto a ponto, onde e como o acórdão teria contrariado os dispositivos federais aplicáveis àquelas premissas.

O recorrente elenca extenso rol de artigos do CPC, CC, CDC, Lei 7.102/83, Lei 6.766/79 e outros, sem articular como cada comando teria sido efetivamente violado pelo acórdão, limitando-se a transcrever diplomas em bloco e afirmar, em termos genéricos, “afronta infraconstitucional” e “insegurança jurídica”. Mesmo em relação aos pontos prequestionados — contrato-padrão (registro e oponibilidade), distinção do Tema 882 e condomínio de lotes pós Lei 13.465/17 —, não há demonstração analítica da contrariedade normativa.

Ademais, embora o acórdão tenha assentado que a obrigação é contratual (contrato-padrão registrado), distinta da mera “taxa associativa”, e tenha aplicado a Lei 13.465/17 quanto ao dever de rateio, o recurso especial sustenta, sem base técnica direcionada, que “não existe um único artigo de lei que o embase” e que se teria “criado uma suposta relação contratual”, mas não

indica qual cláusula ou regra registral teria sido indevidamente interpretada, nem qual requisito da lei de loteamentos teria sido desatendido, mantendo-se no plano da retórica.

Em suma, a incongruência argumentativa, sem impugnação analítica da *ratio decidendi* (contrato-padrão, publicidade registral, vinculação de adquirentes e distinção do repetitivo), evidencia a falta de correlação técnica necessária e, por consequência, a incidência da Súmula 284/STF: “*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*”.

O óbice sumular, logo, obsta o exame de mérito e conduz ao não conhecimento do recurso, com a consequente manutenção do acórdão recorrido.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 284 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp's n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, fixou o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores e/ou condomínios de fato alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

2. Caso em que, no entanto, deixou a parte de indicar os dispositivos legais supostamente ofendidos ou que tiveram sua aplicação negada sobre a tese de ofensa ao Tema Repetitivo n. 882/STJ - o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

*(AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 2.009.584/DF, relator Ministro **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024. - destaquei)*

*PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO. ENTENDIMENTO DECLARADO EM SENTENÇA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. **AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO.** SÚMULA N. 283/STF. CONDOMÍNIO. CAPACIDADE POSTULATÓRIA. SÚMULA N. 260 DO STJ. CERTEZA. LIQUIDEZ. EXIGIBILIDADE. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. DECISÃO MANTIDA.*

*(AgInt no REsp n. 1.879.353/SP, relator Ministro **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 3/5/2021, DJe de 6/5/2021. - destaquei)*

À luz desses fundamentos, é o caso de inadmissibilidade do recurso especial no ponto.

Além disso, a jurisprudência do STJ assinala que “*a falta de prequestionamento obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional*” (AgInt no

AREsp 1.591.126/GO, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 4/6/2020; AgInt nos EDcl no REsp 2.003.877/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.979.004 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0404153-0

Número de Origem:
10021369220188260075

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

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 : GILBERTO FRANCISCO VITAL

RECORRENTE : LAIS AMARAL VITALINO VITAL

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO LOTEAMENTO MORADA DA
PRAIA

ADVOGADOS : ELOIZA MARIA PEREIRA AMANCIO - SP311088

SIMONE CARNEIRO DE LIMA FERRARI - SP420225

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 03 de novembro de 2025