



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2004836 - DF(2022/0156312-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **PAULO ANDRE CARDOSO**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**  
**RECORRIDO** : **CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS**  
**ADVOGADOS** : **DIVINO BARBOSA - DF026913**  
: **KATIÉLLE TEMÓTEO LIMA - DF068551**

### **EMENTA**

**DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM CONDOMÍNIO IRREGULAR COM ANUÊNCIA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS NA CONDENAÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão de Tribunal de Justiça que, em apelação cível, reformou a sentença e condenou o réu ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas, parcelas vencidas e vincendas, com correção e juros, além de encargos contratuais.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de taxas condominiais, com pedido de condenação às parcelas inadimplidas, vencidas e vincendas, observada a prescrição quinquenal.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, limitou a condenação às prestações vencidas a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017, fixou correção e juros, repartiu custas e fixou honorários em 10%.
4. A Corte de origem reformou a sentença e impôs condenação integral das despesas condominiais vencidas e vincendas, com encargos, correção e juros, além de atribuir integralmente os ônus sucumbenciais ao réu.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a cobrança anterior à Lei n. 13.465/2017 viola o art. 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979 e o art. 108 da Lei n. 13.465/2017; (ii) saber se a inclusão de parcelas vincendas na condenação viola o art. 323 do CPC; (iii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação ao art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC; e (iv) saber se incidem os Temas 492 do STF e 882 do STJ para afastar a cobrança em razão de ausência de associação.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A cobrança se funda em anuência contratual expressa anterior, o que afasta a aplicação dos Temas 492 do STF e 882 do STJ e neutraliza a alegação de retroatividade legal.

7. As obrigações condominiais são de trato sucessivo, e o art. 323 do CPC autoriza a inclusão de parcelas vincendas enquanto durar a obrigação.

8. Não há violação ao art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, pois o acórdão distinguiu os precedentes indicados e apresentou fundamentação suficiente.

9. Incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. 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. 2. O art. 323 do CPC permite incluir parcelas vincendas na condenação em obrigações de trato sucessivo. 3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão distingue precedentes e fundamenta adequadamente, nos termos do art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, vedando a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 323, 489 § 1º II, III, IV, 85 § 11; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A, parágrafo único; Lei n. 13.465/2017, art. 108.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7.

## 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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2004836 - DF(2022/0156312-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **PAULO ANDRE CARDOSO**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**  
**RECORRIDO** : **CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS**  
**ADVOGADOS** : **DIVINO BARBOSA - DF026913**  
: **KATIÉLLE TEMÓTEO LIMA - DF068551**

### **EMENTA**

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM CONDOMÍNIO IRREGULAR COM ANUÊNCIA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS NA CONDENAÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão de Tribunal de Justiça que, em apelação cível, reformou a sentença e condenou o réu ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas, parcelas vencidas e vincendas, com correção e juros, além de encargos contratuais.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de taxas condominiais, com pedido de condenação às parcelas inadimplidas, vencidas e vincendas, observada a prescrição quinquenal.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, limitou a condenação às prestações vencidas a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017, fixou correção e juros, repartiu custas e fixou honorários em 10%.
4. A Corte de origem reformou a sentença e impôs condenação integral das despesas condominiais vencidas e vincendas, com encargos, correção e juros, além de atribuir integralmente os ônus sucumbenciais ao réu.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a cobrança anterior à

Lei n. 13.465/2017 viola o art. 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979 e o art. 108 da Lei n. 13.465/2017; (ii) saber se a inclusão de parcelas vincendas na condenação viola o art. 323 do CPC; (iii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação ao art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC; e (iv) saber se incidem os Temas 492 do STF e 882 do STJ para afastar a cobrança em razão de ausência de associação.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. A cobrança se funda em anuência contratual expressa anterior, o que afasta a aplicação dos Temas 492 do STF e 882 do STJ e neutraliza a alegação de retroatividade legal.

7. As obrigações condominiais são de trato sucessivo, e o art. 323 do CPC autoriza a inclusão de parcelas vincendas enquanto durar a obrigação.

8. Não há violação ao art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, pois o acórdão distinguiu os precedentes indicados e apresentou fundamentação suficiente.

9. Incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas.

### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. 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. 2. O art. 323 do CPC permite incluir parcelas vincendas na condenação em obrigações de trato sucessivo. 3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão distingue precedentes e fundamenta adequadamente, nos termos do art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, vedando a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 323, 489 § 1º II, III, IV, 85 § 11; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A, parágrafo único; Lei n. 13.465/2017, art. 108.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por PAULO ANDRE CARDOSO com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fls. 428-429):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXA CONDOMINIAL. NATUREZA *PROPTER REM*. ANUÊNCIA EM CESSÃO DE DIREITOS. LEI Nº 13.465/2017. OBRIGAÇÃO ANTERIOR. DEVIDA. APELO PROVIDO.

1. É dever do proprietário/possuidor de unidade imobiliária em condomínio horizontal, que usufruiu dos diversos serviços ofertados, contribuir com as despesas condominiais nos valores previamente aprovados em Assembleia.
2. O condomínio, mesmo irregular, possui legitimidade para cobrar as quotas-partes dos condôminos, os quais não podem se recusar a cumprir os termos da convenção devidamente aprovada.
3. Basta que a unidade imobiliária do réu seja contemplada com os serviços disponibilizados pela associação de moradores e que a despesa tenha sido aprovada em assembleia para que seja viável a cobrança de rateio das despesas comuns, considerando, ainda, a natureza *propter rem* da obrigação.
4. Não se aplica a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento repetitivo do Resp nº 1.280.871/SP, quando há comprovação de que o réu assumiu, em cessão de direitos sobre a unidade imobiliária, a obrigação de pagar as taxas condominiais.
5. Mesmo antes do advento da Lei 13.465/17, vigente desde 12/07/2017, o entendimento desta Corte de Justiça já estava firmado no sentido de que o possuidor ou proprietário de lote integrante de condomínio irregular deveria contribuir com o rateio, com o objetivo de arcar com as despesas comuns, sob pena de enriquecimento sem causa.
6. Recurso conhecido e provido.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

- a) 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.465/2017, visto que a cobrança só se torna possível após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, porquanto não se pode exigir parcelas anteriores sob pena de insegurança jurídica (fls. 556, 561-564);
- b) 108, da Lei n. 13.465/2017, porque define a vigência da lei e, portanto, impede a retroatividade da cobrança em período anterior, visto que o acórdão recorrido

alcançou parcelas pretéritas (fl. 556);

c) 323, do Código de Processo Civil, pois as parcelas de trato sucessivo só podem ser incluídas até o trânsito em julgado da fase de conhecimento, porque não é possível constituir título executivo judicial ilimitado, em desrespeito ao contraditório e à ampla defesa (fls. 550, 567-572);

d) 489, § 1º, II, III, IV, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão não enfrentou adequadamente os argumentos centrais e os precedentes indicados, especialmente o Tema 492 do STF e o Tema n. 882 do STJ, visto que não demonstrou distinção ou superação (fls. 565-566).

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do Tema 492 do STF e do Tema n. 882 do STJ, ao admitir a cobrança de parcelas anteriores à Lei n. 13.465/2017 e ao impor obrigação a não associado; indica como paradigmas o RE 695.911/SP (Tema 492 do STF) e os REsp 1.280.871/SP e 1.439.163/SP (Tema n. 882 do STJ) (fls. 554-566).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a improcedência da condenação ao pagamento das parcelas vencidas anteriormente à entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017; e se reforme o acórdão para limitar a condenação às parcelas vincendas até o trânsito em julgado da ação de conhecimento (fls. 550-573).

Contrarrazões de CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS (fls. 580-592) em que sustenta deficiência de fundamentação com incidência da Súmula n. 284 do STF, afirma necessidade de reexame de provas com incidência da Súmula n. 7 do STJ, defende a inaplicabilidade do Tema 492 do STF por ausência de similitude fática, sustenta a inclusão de parcelas vencidas e vincendas com base no art. 323 do CPC, e requer a inadmissão, o não conhecimento ou o desprovimento do recurso, com majoração dos honorários.

É o relatório.

## **VOTO**

### **I - Contextualização do caso**

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação do réu ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas, observada a prescrição quinquenal, e a inclusão das parcelas vencidas e vincendas no curso da lide (fls. 430-437).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido e condenou o réu ao pagamento das prestações vencidas a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017, com correção a partir de cada vencimento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; repartiu as custas e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação, arbitrados em 40% para o autor e 60% para o réu (fl. 429).

A Corte estadual reformou a sentença e deu provimento à apelação do condomínio, condenando o réu ao pagamento das despesas condominiais inadimplidas acrescidas dos encargos contratuais, observada a prescrição quinquenal, além das parcelas vencidas e a vencer no curso da lide, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês a partir de cada vencimento; atribuiu integralmente os ônus sucumbenciais ao réu, com honorários de 10% sobre o valor da condenação (fls. 433-437).

### **II - Da alegada violação ao art. 489, § 1º, incisos II, III e IV, do CPC**

O recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 489, § 1º, incisos II, III e IV, do CPC, por não ter enfrentado adequadamente os argumentos centrais e precedentes indicados, especialmente o Tema n. 492 do STF e o Tema n. 882 do STJ.

Contudo, a tese não se aplica quando há contexto jurídico específico demonstrando assunção de obrigações. O Tribunal de origem distinguiu

adequadamente o precedente, fundamentando que "não se aplica a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.280.871/SP" e consignando que "há, no presente caso, a comprovação de que o apelado assumiu a obrigação de pagar as taxas condominiais, por força da Cláusula Terceira do contrato de cessão de direitos em ID 25711192".

Quanto ao Tema n. 492 do STF, o Tribunal demonstrou que a situação dos autos difere da repercussão geral, uma vez que há anuência contratual expressa às obrigações condominiais.

A fundamentação atendeu aos requisitos do art. 489, § 1º, do CPC, demonstrando as razões jurídicas da decisão e distinguindo adequadamente os precedentes invocados.

### **III - Das alegadas violações ao art. 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, ao art. 108 da Lei n. 13.465/2017, ao art. 323 do CPC**

O recorrente sustenta múltiplas violações: (i) art. 36-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, alegando que a cobrança só seria possível após a vigência da Lei n. 13.465/2017; (ii) art. 108 da Lei n. 13.465/2017, por suposta aplicação retroativa; (iii) art. 323 do CPC, quanto à inclusão de parcelas vincendas; e (iv) aplicação indevida dos Temas 882 do STJ e 492 do STF.

Quanto às alegadas violações aos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 108 da Lei n. 13.465/2017, o recorrente sustenta que a cobrança só seria possível após a vigência da Lei n. 13.465/2017, sob pena de aplicação retroativa. O art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 estabelece que a administração de imóveis sujeita seus titulares à normatização constante dos atos constitutivos, cotizando-se para consecução dos objetivos. O art. 108 da Lei n. 13.465/2017, por sua vez, define a vigência da lei.

Contudo, o fundamento da decisão recorrida não reside na aplicação da Lei n. 13.465/2017, mas sim em título contratual anterior. O acórdão destacou que "o instrumento particular de cessão de direitos, firmado pelo apelado em

03/04/1997, prevê na Cláusula Terceira que as taxas condominiais correm por conta do cessionário".

O Tribunal destacou ainda que "mesmo antes do advento da Lei 13.465/17, vigente desde 12/07/2017, o entendimento desta Corte já estava firmado no sentido de que o possuidor ou proprietário de lote integrante de condomínio irregular deveria contribuir com o rateio, com o objetivo de arcar com as despesas comuns, sob pena de enriquecimento sem causa".

A Lei n. 13.465/2017 apenas regulamentou e sistematizou situação jurídica preexistente, conferindo maior segurança jurídica aos condomínios de lotes, sem criar obrigação ex novo. Quando a cobrança se fundamenta em anuência contratual anterior à lei, não há que se falar em aplicação retroativa.

Relativamente ao art. 323 do CPC, o recorrente sustenta violação ao dispositivo, alegando que parcelas vincendas só podem ser incluídas até o trânsito em julgado, sob pena de violação ao contraditório e ampla defesa.

O dispositivo estabelece expressamente: "Na ação que tenha por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação".

As obrigações condominiais possuem inequívoca natureza de trato sucessivo, renovando-se periodicamente enquanto perdurar a situação jurídica que lhes deu origem. O acórdão aplicou corretamente o dispositivo legal, não havendo violação ao contraditório, uma vez que a inclusão das parcelas vincendas decorre de expressa previsão legal e da própria natureza da obrigação.

O Tema n. 882 do STJ, consolidado no REsp 1.280.871/SP, estabelece que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". O precedente visa proteger o princípio da liberdade de associação quando ausente manifestação de vontade.

Contudo, a tese não se aplica quando há contexto jurídico específico demonstrando assunção de obrigações. O Tribunal de origem distinguiu adequadamente o precedente, fundamentando que "não se aplica a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento repetitivo do Resp nº 1.280.871/SP, quando há comprovação de que o réu assumiu, em cessão de direitos sobre a unidade imobiliária, a obrigação de pagar as taxas condominiais".

Esta distinção encontra respaldo na própria *ratio decidendi* do precedente, que protege os não associados ou que não anuíram. Quando há anuência expressa, afasta-se o fundamento do precedente.

Quanto ao Tema n. 492 do STF, que veda a cobrança de taxas condominiais de proprietário não associado até o advento da Lei n. 13.465/2017, também não se aplica ao caso, uma vez demonstrada a anuência contratual expressa desde 1997.

O acórdão recorrido caracterizou corretamente as obrigações condominiais como *propter rem*, consignando que "basta que a unidade imobiliária do réu seja contemplada com os serviços disponibilizados pela associação de moradores e que a despesa tenha sido aprovada em assembleia para que seja viável a cobrança de rateio das despesas comuns".

Tal caracterização harmoniza-se com o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, especialmente quando há fruição efetiva dos serviços prestados pelo condomínio. O devedor que se beneficia dos serviços comuns sem contribuir para seu custeio enriquece-se indevidamente às expensas da coletividade.

O acórdão recorrido aplicou corretamente a legislação federal, enfrentou adequadamente todas as questões suscitadas e fundamentou validamente a

distinção dos precedentes invocados. As violações alegadas não se configuram, uma vez que a decisão se lastreia em título contratual específico e na natureza *propter rem* das obrigações condominiais.

Ademais, eventual revisão da decisão esbarraria nas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte, por demandar interpretação de cláusulas contratuais específicas da cessão de direitos e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente quanto ao contexto da contratação e aos comportamentos do devedor.

#### **IV - Conclusão**

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

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.004.836 / DF**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0156312-5

Número de Origem:

07017045020198070008 7017045020198070008

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PAULO ANDRE CARDOSO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR  
ESPECIAL

RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913  
KATIÉLLE TEMÓTEO LIMA - DF068551

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -  
DESPESAS CONDOMINIAIS

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026