



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2010373 - DF (2022/0192309-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : SILVIO ANTONIO ANDRADE
ADVOGADO : EDUARDO GONÇALVES VALADÃO - DF019464
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO : ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).
2. No caso, a conclusão adotada no Tribunal de origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema 882 /STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.
3. Recurso especial não provido.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.
Brasília, 12 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2010373 - DF (2022/0192309-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : SILVIO ANTONIO ANDRADE
ADVOGADO : EDUARDO GONÇALVES VALADÃO - DF019464
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO : ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).
2. No caso, a conclusão adotada no Tribunal de origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema 882/STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.
3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SILVIO ANTONIO ANDRADE (SILVIO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

APELAÇÕES. REJULGAMENTO. RECURSO REPETITIVO. REPERCUSSÃO GERAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO CIVIL DE MORADORES. AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL. ASSOCIAÇÃO/ANUÊNCIA. TAXAS CONDOMINIAIS FIXADAS EM ASSEMBLEIAS GERAIS.

OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR COM O RATEIO. LEI N. 13.465/2017. INCIDÊNCIA. STJ. RESP. 1.439.163/SP (TEMA 882). STF. RE 695911 (TEMA 492). DISTINÇÃO. INAPLICABILIDADE. PARTICULARIDADES DO DISTRITO FEDERAL. RECURSO DO RÉU CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de rejugamento da matéria apreciada no acórdão n. 1377075, por determinação da Presidência deste e. TJDF, em razão de suposta divergência do julgado com as teses fixadas pelo c. STJ para o Tema repetitivo n. 882 e pelo e. STF para o Tema n. 492 com repercussão geral.

2. Na hipótese, o réu foi condenado a pagar as contribuições condominiais relacionadas ao imóvel sobre o qual detém direitos possessórios, localizado nos limites de condomínio irregular, incluindo as parcelas vencidas a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017.

3. O Condomínio autor está localizado em área ainda não regularizada pelo Poder Público, entretanto, não há impedimento legal para que sejam cobradas taxas e despesas condominiais estabelecidas em assembleia geral. Condomínio irregular com natureza jurídica de associação de moradores.

4. A ratio decidendi do REsp n. 1.439.163 (Tema 882) não alcança os fatos apresentados na causa em julgamento, precipuamente pela ausência de similitude entre a questão fundiária do Distrito Federal e a hipótese fática que deu azo à tese fixada sob a sistemática do rito repetitivo, segundo a qual “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”.

5. Igualmente, vislumbra-se que o presente julgado está em consonância com o Recurso Extraordinário n. 695911, Tema 492, com repercussão geral reconhecida pelo STF, pois, na tese formulada, veda-se a cobrança de taxa condominial, até o advento da Lei n. 13.465/2017, ao proprietário não associado, premissa que não se amolda à presente hipótese, pois, conforme consta dos autos, o morador, ao adquirir o imóvel, assinou contrato de cessão de direitos com cláusula expressa de que se responsabilizava pelo respeito à convenção do condomínio, circunstância que demonstra a sua adesão à associação de moradores e suas estipulações regulamentares em benefício da coletividade.

6. Assim, se a administração condominial disponibiliza serviços de uso geral dos moradores, essenciais para manutenção das áreas comuns do empreendimento, mostra-se legítima e exigível a cobrança dos denominados encargos condominiais de todos os moradores que ocupem fração ideal do parcelamento irregular, sobretudo quando demonstrada sua anuência às determinações assembleares, sob pena de enriquecimento sem causa.

7. Nessa perspectiva, a obrigação de contribuir com o custeio das despesas comuns incumbe à parte ré por todo o período cobrado, respeitando-se o prazo quinquenal (art. 206, § 5, I, do CC), não se restringindo ao início da vigência da Lei n. 13.465/2017, como determinado no Juízo de origem.

8. *Recurso do réu conhecido e desprovido. Recurso do autor conhecido e provido. Mantido o acórdão n. 1377075, em rejugamento, na forma do art. 1.040, II, do CPC (e-STJ, fls. 535/536).*

Nas razões do presente recurso, SILVIO alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação aos arts. 53, parágrafo único, e 54 e incisos do CC, além de divergência jurisprudencial com os REspS n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP (Tema 882 do STJ), ao sustentar que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 380/397).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Da cobrança de taxa de manutenção

No caso em análise, o TJDF, ao dar provimento ao recurso de apelação do autor, CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS (CONDOMÍNIO), ora recorrido, concluiu ser cabível a cobrança da taxa de manutenção, em razão da distinção do caso concreto em relação aos que foram analisados na fixação dos Temas 492/STF e 882 /STJ, assim se pronunciando:

Não se descuida do entendimento firmado pelo c. STJ no Resp. 1.439.163/SP (Tema 882), segundo o qual “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Tampouco se ignora o resultado do julgamento do Recurso Extraordinário n. 695911, Tema 492, com repercussão geral reconhecida pelo STF, ata publicada em 8/1/2021, do qual decorre 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”. Todavia, mister registrar que o art. 489, § 1º, VI, c/c o art. 927, § 1º, ambos do CPC permitem a não aplicação de precedente jurisprudencial quando demonstrada a distinção do caso em julgamento daquele em que proferida a orientação vinculante.
[...]

Com essas premissas, não se tergiversa quanto à possibilidade de distinguishing da demanda sub judice com o entendimento formado no precedente vinculante.

Com efeito, o processo paradigma cuidou de uma estrutura habitacional, denominada “loteamento fechado”, adotada correntemente no Estado de São Paulo. Naquele ente federativo, notadamente para fins de proteção da violência urbana, moradores de diversos bairros residenciais reuniram-se e constituíram associações de bairros, com cobrança de contribuições dos habitantes, objetivando a construção de portaria, colocação de cancelas, contratação de seguranças e outras benfeitorias.

Nessa medida, esses bairros residenciais se converteram em “loteamentos fechados”, mas sem observar a Lei n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, a Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e o respectivo plano diretor da localidade.

Destaca-se que em tais estruturas, as áreas comuns não pertencem aos moradores, pois possuem destinação pública. Em dita modalidade residencial, o sistema viário é livre à população. No máximo, poderá ocorrer um controle de circulação, mediante apresentação de documentação, especialmente para quem não reside ou trabalha no local. Não pode haver restrição de entrada. Via de regra, o fechamento é ato subsequente à construção das casas, sua conformação é posterior.

No âmbito do Distrito Federal, os condomínios aqui estabelecidos, a exemplo do ora apelado, possuem constituição diversa. Ordinariamente, foram originados de parcelamentos irregulares de chácaras e fazendas, mas já concebidos na forma da Lei n. 4.591/64 e dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil, em que pese a sua informalidade.

Com efeito, ao adquirir um terreno, o interessado obtém fração ideal da área, que, além do lote de uso privativo, possui os espaços comuns. Aliás, em diversos condomínios identifica-se estrutura de lazer, área verde e praça. O acesso é controlado, mediante autorização dos moradores ou administração do empreendimento. As vias internas não são de livre acesso. Ao mudarem para essa modalidade residencial, “os condôminos”, de antemão, possuem pleno conhecimento de que integrarão uma coletividade com interesses comuns e que obrigatoriamente contribuirão para a manutenção e aperfeiçoamento do empreendimento.

Os documentos acostados aos autos são no sentido de formação de um condomínio, ainda que não formalmente regulamentado pelo Poder Público. Ainda, há instituição de síndico, conselho fiscal e convenção.

Nota-se, por oportuno, que no caso em análise, não se identifica a utilização de recurso público para a implementação do empreendimento, de sorte que coube aos ocupantes custear a infraestrutura estabelecida, além da própria manutenção das áreas comuns, conjuntura que revela a conclusão pela necessidade de cotização das despesas determinadas nas assembleias.

A peculiaridade da situação fundiária do Distrito Federal, tal como se verifica no caso em análise, destoa daquela que fundamentou o julgamento do Recurso Especial n. 1.280.871/SP. Em rigor, muito

embora os chamados “condomínios irregulares” tenham sido materializados em desconformidade com as legislações urbanísticas e ambientais e, nessa medida, não sejam formalmente condomínios edifícios, no plano fático, tal como o ora apelado, em tudo se assemelha, especialmente no que toca à sua formação e gestão, ressaindo-se ainda que os ocupantes negociam apenas uma fração ideal da área loteada. Destarte, a legitimidade da cobrança dos encargos condominiais decorre do fato de a administração condominial disponibilizar serviços de uso geral dos condôminos, essenciais para preservação das áreas comuns do condomínio. Desse modo, a cobrança das taxas em questão configura forma de contraprestação pela utilização desses serviços de uso comum, sendo exigíveis, portanto, de todos aqueles que possuam fração do parcelamento irregular, sob pena de enriquecimento sem causa.

[...]

Cumpre salientar, ainda, que o Recurso Extraordinário n. 695911, Tema 492, com repercussão geral reconhecida pelo STF, em sua tese, veda a cobrança, até o advento da Lei n. 13.465/17, ao proprietário não associado, premissa que não se amolda à presente hipótese, pois, como visto, ao adquirir os direitos sobre o imóvel localizado no condomínio de fato, o apelante, sponte sua, anuiu com pagamento das taxas fixadas em assembleias gerais e, nessa medida, o presente julgamento não colide com o posicionamento exarado pela Excelsa Corte (e-STJ, fls. 394-397

A conclusão adotada na origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema 882/STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.

Nessa direção:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO IRREGULAR - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA

1. A ausência de impugnação ao fundamento adotado pelo acórdão recorrido que, por si só, é capaz de manter o entendimento então firmado, atrai a incidência, por analogia, da Súmula 283 do STF.

2. No caso, como o fato gerador da cobrança diz respeito a loteamento fechado, constituído na forma da Lei n. 6.766/1979, não há falar em aplicação da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema n. 882), restrita aos condomínios de fato, em que se firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (AgInt no REsp n. 1.920.235/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 4/10/2021).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.008.605/DF, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA REALIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESSUPOSTA A CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTO NOS MOLDES DA LEI 5.766/79. RESP 1.439.163/SP (TEMA 882). DISTINGUISHING. ART. 884 DO CC. PRESSUPOSTA A ADESÃO DO ASSOCIADO. PRETENSÃO DE REVER A COBRANÇA COM BASE NA NÃO ADESÃO OU POTENCIAL DE USO DA ÁREA COMUM. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, como o fato gerador da cobrança diz respeito a loteamento fechado, constituído na forma da Lei 6.766/79, não há falar-se em aplicação da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema 882), restrita aos condomínios de fato, em que se firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. O acolhimento da pretensão recursal, para afastar a cobrança da taxa de manutenção do "loteamento" imobiliário em razão do suposto enriquecimento sem causa, demandaria o reexame de fatos e provas, seja para avaliar a ausência de adesão da recorrente à associação ou a potencialidade de uso do espaço comum; atraindo a aplicação da Súmula 7/STJ.

3. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorre, uma vez que o acórdão recorrido pressupõe a existência de loteamento regular, instituído nos moldes do procedimento da Lei 6766/79, ao passo que os acórdãos paradigmas versam sobre a cobrança de taxa de manutenção em condomínio de fato.

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.920.235/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe de 4/10/2021 - sem destaque no original)

E, ainda, em casos análogos, envolvendo o CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS, confirmam-se os seguintes precedentes, que foram objeto de decisões monocráticas neste Tribunal: REsp n. 2.149.606/DF, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, DJEN 5/12/2024; REsp n. 2.028.930/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe de 9/4/2024; REsp n. 2.014.588/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 4/11/2022; e REsp n. 1.986.540/DF, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLLOTTI, DJe de 26/9/2022..

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele prestigiado.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 1% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor do CONDOMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.010.373 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0192309-3

Número de Origem:

07033197520198070008 7033197520198070008

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SILVIO ANTONIO ANDRADE

ADVOGADO : EDUARDO GONÇALVES VALADÃO - DF019464

RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADO : ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025