



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2031294 - SP (2022/0317604-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CARLOS SABBATINO
ADVOGADO : CARLA ALMEIDA PEREIRA SOARES - SP187326
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES E PROPRIET.DO LOT.NOVA
RHEATA
ADVOGADO : GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA. TAXA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. O Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema n. 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*".

3. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

III. Dispositivo

5. Agravo interno 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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de agosto de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2031294 - SP (2022/0317604-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CARLOS SABBATINO
ADVOGADO : CARLA ALMEIDA PEREIRA SOARES - SP187326
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES E PROPRIET.DO LOT.NOVA
RHEATA
ADVOGADO : GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO. COBRANÇA. TAXA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. O Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema n. 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*".

3. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 727-745) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso (fls. 699-702).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 720-722).

Em suas razões, a parte alega que, *"em que pese o entendimento do Ilustre Ministro Relator, houve sim, na Corte de origem, efetiva apreciação e acolhimento da questão referente a não aderência do ora Agravante, aos atos constitutivos da Associação Agravada. [...]. Destaca-se que o mérito da questão foi apreciado e acolhido pelo Tribunal Estadual, que reconheceu a não adesão deste Agravante, o que, como dito, se verifica às fls. e-STJ 413, não havendo, portanto, que se falar em incidência da Súmula 211 deste C. STJ, já que a referida decisão é clara e inequívoca ao apreciar e prover o pleito de declaração de inexistência de relação jurídica decorrente da não adesão"* (fls. 734-736).

Aduz que há um *"erro formal (ausência de repetição do texto constante na fundamentação, na parte dispositiva do julgado), em relação ao qual, não se mostra, minimamente razoável, que venha a prejudicar o decisum, especialmente, por estar este acórdão, bem fundamentado"* (fl. 738).

Afirma que *"a não insurgência do Agravante quanto à obrigação imposta nos autos do processo de nº 0033454-37.8.26.000, relativa ao pagamento das taxas associativas vencidas e vincendas, até a liquidação, não obsta, de forma alguma, o provimento do recurso especial, tão pouco se constitui em deficiência recursal, ensejadora de incidência da Súmula 284 do C. STF"* (fl. 743).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 781).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 699-702):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJSP, o qual recebeu a seguinte ementa (e-STJ fls. 411/412):

APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA - TAXAS ASSOCIATIVAS - SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O PROCESSO, RECONHECENDO COISA JULGADA E LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ - INCONFORMISMO DO AUTOR - AÇÃO DE COBRANÇA - SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO, QUE RECONHECEU A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO, INCLUINDO AS TAXAS VINCENDAS ATÉ A LIQUIDAÇÃO - AÇÃO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PENDENTE DE APURAÇÃO DO CÁLCULO - PEDIDO DE NULIDADE DA COBRANÇA AFASTADO - COISA JULGADA - PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA - MATÉRIA NÃO APRECIADA NA AÇÃO DE COBRANÇA - POSSIBILIDADE DE ANÁLISE — CAUSA MADURA - ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SER INDEVIDA A COBRANÇA AQUELES QUE NÃO ANUIRAM EXPRESSAMENTE AO PAGAMENTO AS ASSOCIAÇÕES E A DEFINIÇÃO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL QUE NÃO SÃO DEVIDAS AS COBRANÇAS ANTES DA EDIÇÃO DA LEI 13.467/2017, QUE ALTEROU A LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO. A EXCEÇÃO SE REFERE AOS MUNICÍPIOS QUE JÁ HAVIAM EDITADOS LEIS PARA REGULAMENTAR A COBRANÇA. AINDA QUE SE TRATA DE IMÓVEL RURAL, POR ANALOGIA, EVITANDO O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO, DIANTE DESTA NOVA REALIDADE, COM A APLICAÇÃO DOS TEMAS 882 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E 492 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, É DE RIGOR DECLARAR DEVIDA A COBRANÇA A PARTIR DA LEI 13.467/2017 - COBRANÇA DAS TAXAS ANTERIORES OBJETO DA AÇÃO DE COBRANÇA, QUE SÃO IGUALMENTE DEVIDAS - HONORÁRIOS DE ADVOGADO FIXADOS EM RS 3.000,00 ARBITRAMENTO POR EQUIDADE, CONSIDERANDO A DURAÇÃO DO PROCESSO, A COMPLEXIDADE DA CAUSA E O TRABALHO DESENVOLVIDO PELO PATRONO DO RÉU - MANUTENÇÃO - LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ - PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA, DIANTE DO POSICIONAMENTO DO STJ QUE NÃO CONFIGURA MÁ FÉ CONDENAÇÃO AFASTADA - DADO PROVIMENTO AO RECURSO, PARA AFASTAR A CONDENAÇÃO PELA LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ.

Os dois embargos de declaração opostos pela parte recorrente foram rejeitados (e-STJ fls. 426/431 e 441/446).

Nas razões recursais (e-STJ fls. 448/469), fundamentadas no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alega ofensa aos arts. 1.358-A, § 2º, do Código Civil e 32-A, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, sob alegação de que não pode "*se conformar com o teor do quanto restou decidido no presente processo, O QUAL LHE IMPÕE PERPÉTUO DEVER DE PAGAMENTO A UMA ASSOCIAÇÃO COM A QUAL JAMAIS ADIU, em razão de que este entendimento encontra-se alicerçado em premissas errôneas, já que o presente caso se amolda à hipótese do Tema 882, firmado por esta Corte em sede de recurso repetitivo e Tema 492 do C. Supremo Tribunal Federal, os quais não foram acatados pela E. 8ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo. De se observar que o Recorrente não só nunca aderiu à Associação Recorrida, CONFORME RECONHECIDO NO V. ACÓRDÃO VERGASTADO, como também, por diversas vezes, a notificou, quanto ao seu legítimo desligamento face à insistência em impor compulsória associação, com a qual o Recorrente JAMAIS concordou*" (e-STJ fl. 456).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 681/684).

Decisão positiva de admissibilidade (e-STJ fls. 690/691).

É o relatório.

Decido.

Na origem, CARLOS SABBATINO ajuizou ação declaratória de inexistência de relação jurídica/vínculo associativo c/c inexigibilidade de obrigações e cobrança de taxa associativa.

O Juízo de primeira instância julgou improcedente a ação, por reconhecimento da existência de coisa julgada (e-STJ fls. 313/315).

Ao julgar o recurso de apelação, o TJSP manteve a improcedência do pedido da inicial, por entender que, **"diante da aplicação dos temas 882 do Superior Tribunal de Justiça e 492 do Supremo Tribunal Federal, que considera válida a cobrança posterior à Lei nº é de rigor declarar devidas as taxas cobradas na ação de cobrança, bem como aquelas que se vencerem no período posterior, tendo em vista que são abarcadas pela Lei nº 13.467/2017, não há que se falar em inexigibilidade do débito, que é devido"** (e-STJ fl. 415 - grifei).

No julgamento dos embargos de declaração esclareceu que **"o v. acórdão apontou claramente que a inconstitucionalidade da cobrança das taxas associativas de proprietário não associado se limita até o advento da Lei nº 13.465/17, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis de loteamentos com acesso controlado, nos termos da tese lançada no Tema 492 pelo Supremo Tribunal Federal. Assim, diante da aplicação dos temas 882 do Superior Tribunal de Justiça e 492 do Supremo Tribunal Federal, que considera válida a cobrança posterior à Lei nº é de rigor declarar devidas as taxas cobradas na ação de cobrança, bem como aquelas que se vencerem no período posterior, tendo em vista que são abarcadas pela Lei nº 13.467/2017, não há que se falar em inexigibilidade do débito, que é devido"** (e-STJ fl. 428 - grifei).

Ao julgar os segundos embargos, afirmou que **"as taxas associativas vencidas e vincendas até a liquidação, de modo que a cobrança é mesmo devida. Isso porque se trata de coisa julgada, imutável, e por isso não cabe declarar inexigível a cobrança de tais taxas, diante da sentença transitada em julgado"** (e-STJ fl. 443).

Em relação às taxas associativas vencidas e vincendas até a liquidação, a parte não apontou dispositivo legal relativo à coisa julgada. Dessa forma, nesta parte, está caracterizada deficiência na fundamentação recursal, a teor da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

Em relação à cobrança posterior à Lei n. 3.465/2017, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com o julgamento do RE n. 695.911/SP. O Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema n. 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"** (grifei).

No que diz respeito à ausência de aderência ao ato constitutivo, a questão não foi apreciada pelo Tribunal a quo, apesar da oposição de embargos declaratórios.

Caberia à parte alegar violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, o que não ocorreu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide a Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

A parte agravante insiste na tese de que o Tribunal de origem teria apreciado expressamente a matéria da falta de aderência ao ato constitutivo da associação, citando trecho da fundamentação do acórdão que mencionou: "*o pedido de declaração de inexistência de adesão à associação merece acolhimento*" (fl. 413).

Contudo, a análise isolada de trecho da fundamentação não afasta a incidência da Súmula n. 211/STJ. Como assinalado, embora o acórdão estadual tenha mencionado um possível acolhimento do pedido de declaração de inexistência de adesão à associação, essa conclusão não se refletiu no resultado final do julgamento.

O próprio dispositivo do acórdão da apelação manteve a sentença de improcedência, apenas afastando a condenação por litigância de má-fé. Mais relevante ainda, ao analisar os embargos de declaração opostos na origem, o Tribunal de Justiça foi claro ao afirmar que "*a inconstitucionalidade da cobrança das taxas associativas de proprietário não associado se limita até o advento da Lei nº 13.465/17*" (fl. 443), evidenciando que a Corte de origem não reconheceu expressamente a ausência de aderência do embargante como fundamento para afastar as cobranças posteriores à referida lei.

Portanto, a questão específica da ausência de aderência não foi devidamente esclarecida após a oposição dos embargos de declaração na instância originária, o que impunha à parte recorrente a necessidade de apontar violação ao art. 1.022 do CPC/2015 no recurso especial, o que não ocorreu.

Desse modo, mantém-se a aplicação da Súmula n. 211/STJ, pois a matéria não foi devidamente prequestionada.

No mais, a deficiência na fundamentação recursal permanece caracterizada. Se o Tribunal do estado reconheceu a existência de coisa julgada em relação às "*taxas associativas vencidas e vincendas até a liquidação*" (fl. 443), era necessário que a parte recorrente discutisse a correção desse entendimento, com indicação específica do dispositivo legal correspondente. Permanece, portanto, caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, mantendo-se a aplicação da Súmula n. 284/STF.

Reitere-se que, para afastar o reconhecimento da coisa julgada, seria necessário revolvimento fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

No que tange à cobrança posterior à Lei n. 13.465/2017, a decisão agravada demonstrou que o acórdão recorrido encontra-se em consonância com o julgamento do RE n. 695.911/SP (Tema n. 492/STF), que firmou tese específica sobre a matéria.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.031.294 / SP

Número Registro: 2022/0317604-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10013058620198260082 1001305862019826008250001 20210000958174

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS SABBATINO

ADVOGADO : CARLA ALMEIDA PEREIRA SOARES - SP187326

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE MORADORES E PROPRIET.DO LOT.NOVA
RHEATA

ADVOGADO : GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS SABBATINO

ADVOGADO : CARLA ALMEIDA PEREIRA SOARES - SP187326

AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES E PROPRIET.DO LOT.NOVA
RHEATA

ADVOGADO : GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de agosto de 2025