



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032273 - DF (2022/0323344-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RAQUEL ROSA DE JESUS SANTOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913
ÉRIKA DE SÁ VASCONCELOS - DF068542

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. CONVENÇÃO APROVADA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (*DISTINGUISHING*). MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. Em condomínio/associação formado em parcelamento irregular no Distrito Federal, é devida a cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas/serviços comuns, quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.

2. A obrigação de contribuir decorre da natureza *propter rem* e da condição de condômino/possuidor, sendo irrelevante a discussão sobre obrigatoriedade de associação quando incontroversa a posse/propriedade da unidade e a ciência do regime de rateio.

3. Inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF, por *distinguishing*: hipótese de condomínio de fato, com convenção e atos assembleares, distinta de associações de moradores em bairros abertos/ loteamentos de acesso controlado sem vínculo obrigacional.

4. Revisão das premissas fáticas assentadas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável na via especial (Súmula 7/STJ).

5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à eficácia interna da convenção, à natureza *propter rem* e à vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula 83/STJ.

Recurso especial improvido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032273 - DF (2022/0323344-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RAQUEL ROSA DE JESUS SANTOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913
ÉRIKA DE SÁ VASCONCELOS - DF068542

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. CONVENÇÃO APROVADA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (*DISTINGUISHING*). MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. Em condomínio/associação formado em parcelamento irregular no Distrito Federal, é devida a cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas/serviços comuns, quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.

2. A obrigação de contribuir decorre da natureza *propter rem* e da condição de condômino/possuidor, sendo irrelevante a discussão sobre obrigatoriedade de associação quando incontroversa a posse/propriedade da unidade e a ciência do regime de rateio.

3. Inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF, por *distinguishing*: hipótese de condomínio de fato, com convenção e atos assembleares, distinta de associações de moradores em bairros abertos/ loteamentos de acesso controlado sem vínculo obrigacional.

4. Revisão das premissas fáticas assentadas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável na via especial (Súmula 7/STJ).

5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à eficácia interna da convenção, à natureza *propter rem* e à vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula 83/STJ.

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por RAQUEL ROSA DE JESUS SANTOS, com fundamento na alínea “a” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno de ação de cobrança objetivando o recebimento de taxas condominiais, por associação/condomínio irregular situado no Distrito Federal, relativas ao período de janeiro de 2015 a dezembro de 2019.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada improcedente. Ao analisar a matéria em sede de apelação, o Tribunal *a quo* reformou a sentença para condenar a ré ao pagamento das taxas condominiais de 2015 a 2019 e das que se venceram no curso da demanda, com correção e juros.

O acórdão recorrido foi assim ementado (fl. 243):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDÔMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS CONDOMINIAIS. RATEIO DAS DESPESAS COMUNS. DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS. COBRANÇA DEVIDA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

1. A Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça definiu que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.
2. A jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal é pacífica no sentido de que a irregularidade do condomínio não pode ser alegada pelo condômino, a fim de eximir-se de sua obrigação legal, sob pena de enriquecimento sem causa. Precedentes.
3. O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação da coisa, independentemente de sua vontade, pois tal obrigação decorre de sua condição de comunheiro, tratando-se, portanto, de uma obrigação *propter rem*.
4. Sucumbência redistribuída.
5. Recurso conhecido e provido. Sentença reformada.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi rejeitado com a seguinte ementa (fls. 283-284):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. PRELIMINAR.

INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REJEITADA. MÉRITO. TAXAS CONDOMINIAIS. RATEIO DAS DESPESAS COMUNS. DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS. TEMA 492 DO STF. INAPLICÁVEL. OMISSÃO. INOCORRENTE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.

1. No caso em exame, estão presentes os elementos da utilidade e necessidade, tendo em vista que o exercício da tutela jurisdicional se mostra como única forma de solucionar a omissão e contradição apontadas. O procedimento escolhido mostra-se adequado, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Preliminar de Inadequação da via eleita rejeitada.

2. Inexiste omissão, pois o acórdão examinou toda a questão devolvida ao tribunal, de forma fundamentada, clara e coerente.

3. O acórdão embargado analisou todos os quesitos trazidos à baila, construindo o fundamento jurídico para concluir que são devidas as taxas condominiais cobradas na presente ação.

3.1. No caso em tela, inaplicável o Tema 492, haja vista se tratar de imóvel localizado em Condomínio, diferentemente do abordado no referido tema, que trata de loteamento fechado com acesso controlado, inexistindo omissão.

4. Ausentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC necessária a rejeição dos Embargos de Declaração, ainda que para fins de prequestionamento.

5. Preliminar de inadequação da via eleita rejeitada. Recurso conhecido e não provido. Acórdão mantido.

Em suas razões recursais (fls. 302-312), aduz a recorrente a violação dos artigos 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, ambos do CPC, pois o acórdão seria omissor por não ter aplicado os Temas 492/STF e 882/STJ, bem como ao não analisar a alegação de irrelevância do *distinguishing* adotado.

Requer o provimento do recurso especial para cassar o acórdão proferido pelo Tribunal *a quo*.

Contrarrazões apresentadas às fls. 319-327.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Preliminarmente, não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente e coerente todas as questões essenciais ao deslinde da causa, em especial: (I) a controvérsia sobre a obrigação da ré de suportar as taxas, resolvida à luz da Súmula 260/STJ, para afirmar a eficácia interna da convenção condominial ainda que sem registro; (II) a orientação pacífica do

TJDFT de que a irregularidade do condomínio não pode ser oposta pelo condômino para afastar o dever legal de contribuir, sob pena de enriquecimento sem causa; (III) o reconhecimento da existência fática do condomínio irregular, regido pela conjugação das normas de associações e de condomínios edilícios, com força vinculante do estatuto e das deliberações assembleares, nos termos dos arts. 54, IV, e 1.333 do Código Civil; (IV) a natureza *propter rem* da obrigação de rateio das despesas comuns, independentemente da vontade individual; (V) a irrelevância, para o caso, da discussão sobre obrigatoriedade de associação, destacando-se que a ré é possuidora, adquiriu a fração após a constituição do condomínio e tinha ciência da contribuição compulsória; e (VI) a suficiência da prova do fato constitutivo do direito, mediante a juntada do Instrumento Particular de Cessão de Direitos, da Convenção Condominial, do Regimento Interno e das Atas de Assembleias com os valores das cotas, além da discriminação do período e do montante do débito na inicial.

A propósito, confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 242-257):

(...) As partes divergem sobre a obrigação ou não da ré, ora apelada, suportar o pagamento das taxas condominiais. Inicialmente, em que pese a parte apelada impugnar, em suas contrarrazões, a existência de condomínio, a Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça definiu que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Deve-se consignar que a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal é pacífica no sentido de que a irregularidade do condomínio não pode ser alegada pelo condômino, a fim de eximir-se de sua obrigação legal, sob pena de enriquecimento sem causa. Com efeito, o condomínio irregular tem existência fática e deve ser regulado pela conjugação das normas jurídicas que regem as associações e os condomínios edilícios, com destaque para a força vinculativa do estatuto e das decisões assembleares, nos termos dos artigos 54, IV e 1.333 do Código Civil. É incontroverso nos autos que a apelada é possuidora de imóvel localizado no condomínio apelante, sendo certo que é obrigação do condômino arcar com as despesas necessárias para a manutenção da coisa comum. Ora, o condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação da coisa, independentemente de sua vontade, pois tal obrigação decorre de sua condição de comunheiro, tratando-se, portanto, de uma obrigação *propter rem*. Frise-se que não importa à discussão acerca da obrigatoriedade de associar-se, mas sim se a apelada é possuidora. Verifica-se que ela adquiriu sua fração após a constituição do condomínio e tinha ciência da contribuição compulsória, de modo que possui o dever de contribuir com a comunidade local, sob pena de gerar prejuízo aos outros condôminos. Ademais, o condomínio apelante comprovou minimamente o fato constitutivo do seu direito, colacionando

o Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as Atas das Assembleias (ID 26435995 e seguintes) constando os valores das cotas condominiais aprovadas, bem como discriminou na inicial o período do débito e o valor que entende devido. Desse modo, concretizada a relação jurídica entre o autor apelante e a ré apelada, o exame atento dos elementos constantes dos autos indica que a pretensão recursal merece acolhimento. (...)

Com efeito, a mera discordância da parte com a conclusão do Tribunal de origem não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, pois, nos termos da jurisprudência desta Corte, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que enfrente as questões essenciais e apresente motivação suficiente. Precedentes: AgInt no REsp 2.347.428/SP, Segunda Turma, DJe 21/9/2023; AgInt no REsp 2.083.801/SP, Quarta Turma, DJe 12/9/2024.

Ressalte-se que a tese de nulidade por suposta “irrelevância do *distinguishing*” igualmente não prospera. O acórdão recorrido identificou, de maneira clara, premissas fáticas que afastam a aplicação do Tema 492/STF, pois a hipótese dos autos trata de unidade situada em condomínio (ainda que irregular), com convenção e deliberações assembleares, e não de loteamento aberto com acesso controlado e mera associação de moradores. Tal conclusão está amparada no conjunto probatório (convenção, regimento, atas e instrumento de cessão), cuja revisão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte vem reconhecendo a especificidade dos chamados “condomínios de fato” formados em parcelamentos irregulares no Distrito Federal, admitindo a exigibilidade de encargos de custeio sob a ótica da vedação ao enriquecimento sem causa, da natureza *propter rem* das despesas comuns e da eficácia interna da convenção aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, quando destinada a regular relações internas e custear serviços efetivamente prestados ou postos à disposição.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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, Tema n. 882 do STJ).

2. O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria.
3. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).
4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).
5. O Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/1964 condicionam a existência de frações ideais no solo e outras partes comuns à configuração do condomínio edilício, cuja propriedade é constituída por três partes fundamentais: a) o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma; b) o direito de propriedade em condomínio representado por uma fração ideal em relação a partes de uso comum; e c) o direito de propriedade em condomínio representado por fração ideal do terreno.
6. Considerando que o STJ admite a cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado, desde que haja anuência, é irrelevante a instituição de áreas comuns (por exemplo, clube) e de fração ideal para justificar a referida cobrança.
7. É possível a cobrança da taxa de manutenção a proprietário de lote em loteamento fechado para afastar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu dos serviços prestados (controle de acesso, segurança, fibra ótica) e teve seu imóvel valorizado em razão dos serviços colocados à disposição dos moradores, ainda que não se trate de condomínio edilício nos termos da Lei n. 4.591/1964.
8. Para a cobrança de taxa de manutenção, exige-se a anuência expressa do proprietário do imóvel, que pode ser manifestada, por exemplo, por meio de contrato, de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.
9. Afasta-se a exigência de anuência expressa para fins de aplicação do Tema n. 882 do STJ quando, diante de situação excepcional e das peculiaridades fáticas, identifica-se que o proprietário de imóvel contribuiu, de forma efetiva e continuada, com o pagamento de taxa de manutenção por 7 anos, usufruindo, durante esse período, dos benefícios dela decorrentes.
10. A caracterização da anuência ao pagamento de taxa de manutenção pela contribuição continuada por lapso temporal de 7 anos ampara-se no instituto da surrectio, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e do condomínio e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios.

11. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.)

Dessarte, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem alinha-se à jurisprudência desta Corte quanto à validade do rateio de despesas em parcelamentos irregulares/loteamentos de acesso controlado quando existente anuência e efetiva prestação de serviços, bem como à eficácia interna de convenção aprovada entre condôminos (Súmula 260/STJ), incidindo, por isso, o óbice contido na Súmula STJ n. 83.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pela recorrente em 10% sobre o valor anteriormente arbitrado, observados os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo e eventual gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.032.273 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0323344-1

Número de Origem:
07005672020208070001 7005672020208070001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RAQUEL ROSA DE JESUS SANTOS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913

ÉRIKA DE SÁ VASCONCELOS - DF068542

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 09 de dezembro de 2025