



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032903 - DF (2022/0325082-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : NEIDE MARIA DE MATOS LIMA
ADVOGADA : THAINÁ RODRIGUES LEITE - DF067408
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913
ANA CAROLINA XAVIER DA SILVA - DF051842

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. ANUÊNCIA/ADESÃO DO PROPRIETÁRIO. CONVENÇÃO APROVADA. EFETIVA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS. SÚMULA 260/STJ. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). ART. 36-A DA LEI 6.766/1979 (LEI 13.465/2017). COBRANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA. POSSIBILIDADE QUANDO HÁ VÍNCULO OBRIGACIONAL VÁLIDO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA. 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 parcelamento/loteamento irregular no Distrito Federal, com controle de acesso e serviços comuns efetivamente prestados, é válida a cobrança de taxas quando demonstradas a anuência/adesão do proprietário e a existência de convenção/atos assembleares, ainda que não registrados (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.

2. Os Temas 882/STJ e 492/STF não se aplicam ao caso concreto, diante de distinguishing fático-jurídico: condomínio de fato em área irregular com anuência do titular e prestação de serviços, distintos de associações em bairros abertos sem adesão.

3. O art. 36-A da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.465/2017, não condiciona nem extingue obrigações pretéritas validamente constituídas; admite-se a cobrança de períodos anteriores quando lastreada em vínculo obrigacional e serviços efetivos.

4. Pretensão recursal de inversão do ônus da prova (art. 373, § 1º, CPC) demanda revisão de fatos e provas e do juízo casuístico de suficiência probatória, providências vedadas na via especial (Súmula 7/STJ).

5. Julgado recorrido em consonância com a orientação desta Corte sobre a matéria, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032903 - DF (2022/0325082-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : NEIDE MARIA DE MATOS LIMA
ADVOGADA : THAINÁ RODRIGUES LEITE - DF067408
RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913
ANA CAROLINA XAVIER DA SILVA - DF051842

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. ANUÊNCIA/ADESÃO DO PROPRIETÁRIO. CONVENÇÃO APROVADA. EFETIVA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS. SÚMULA 260/STJ. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). ART. 36-A DA LEI 6.766/1979 (LEI 13.465/2017). COBRANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA. POSSIBILIDADE QUANDO HÁ VÍNCULO OBRIGACIONAL VÁLIDO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA. 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 parcelamento/loteario irregular no Distrito Federal, com controle de acesso e serviços comuns efetivamente prestados, é válida a cobrança de taxas quando demonstradas a anuência/adesão do proprietário e a existência de convenção/atos assembleares, ainda que não registrados (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.

2. Os Temas 882/STJ e 492/STF não se aplicam ao caso concreto, diante de distinguishing fático-jurídico: condomínio de fato em área irregular com anuência do titular e prestação de serviços, distintos de associações em bairros abertos sem adesão.

3. O art. 36-A da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.465/2017, não condiciona nem extingue obrigações pretéritas validamente constituídas; admite-se a cobrança de períodos anteriores quando lastreada em vínculo obrigacional e serviços efetivos.

4. Pretensão recursal de inversão do ônus da prova (art. 373, § 1º, CPC) demanda revisão de fatos e provas e do juízo casuístico de suficiência probatória, providências vedadas na via especial (Súmula 7/STJ).

5. Julgado recorrido em consonância com a orientação desta Corte sobre a matéria, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por NEIDE MARIA DE MATOS LIMA, com fundamento na alínea “a” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

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 maio/2015 a abril/2020.

Em primeiro grau de jurisdição a ação foi julgada parcialmente procedente para condenar a ora recorrente ao pagamento da importância referente as despesas de condomínio vencidas no período entre julho/2017 e fevereiro/2019, bem como as que vencerem no curso da presente demanda e não estejam quitadas.

Ao analisar a matéria em sede de apelação, o Tribunal *a quo* deu parcial provimento ao recurso interposto pela associação ora recorrida, ampliando a condenação para abarcar as taxas desde maio/2015.

O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 389/390):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. ASSOCIAÇÃO. LOTEAMENTO EM TERRA PÚBLICA. TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. DISTINGUISHING. INSTITUIÇÃO EM CONDOMÍNIO IRREGULAR. POSSIBILIDADE. SURRECTIO E SUPRESSIO. INOCORRÊNCIA.

1. As teses firmadas no julgamento dos R Esp 1.439.163 (Tema nº 882 do STJ) e no RE 695911 (Tema 492 do STF) em que analisaram a legalidade de cobrança de taxa condominial por associação, constituída posteriormente à regularização dos condomínios, não se aplicam à associação de condomínio originada/derivada de parcelamento /loteamento irregular de terras públicas pertencentes ao Distrito Federal.

2. Admite-se a cobrança de taxas instituídas por assembleia ou previstas em estatuto ou convenção condominial, ainda que o condomínio seja irregular, máxime quando disponibilizam serviços/benfeitorias para uso geral em favor dos adquirentes das unidades fracionadas parte litigante, em conformidade com o art. 36-A na lei 6.766/79 e o enunciado da Súmula 260 do STJ.

3. Compete à parte ré demonstrar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito autoral, nos termos do artigo 373, II, do Código Civil, dentre eles a configuração

surrectio e supressio, com vista ao afastamento da condenação.

4. Negou-se provimento à apelação da parte ré. Deu-se provimento a apelação da parte autora.

Em suas razões recursais (fls. 428/444), aduz a recorrente a violação dos seguintes dispositivos de lei.

a) Artigo 373, § 1º, do CPC, pois a Recorrente demonstrou em contestação que era impossível a ela comprovar que não recebera qualquer boleto de cobrança de taxa condominial por mais de 24 anos, não tendo sido deferido o pedido de inversão do ônus da prova. Afirma que não existe nos autos qualquer documento que comprove a efetiva cobrança da taxa condominial e jamais existirá porque esta jamais ocorreu até março de 2019. Entende pela necessidade de retorno dos autos ao TJDF para a devida análise das provas a serem produzidas pelo recorrido. em razão do disposto no art. 3º, § 1º, do CPC/2015.

b) Artigo 36 da Lei n. 13.465/2017, pois ainda que considerada devida, a cobrança da taxa condominial pela recorrida somente poderia ocorrer a partir do dia 11/07/2017, data de entrada em vigor do dispositivo legal tido por violado.

Requer o provimento do recurso especial para: (I) determinar o retorno dos autos à origem para novo julgamento a partir da aplicação da inversão do ônus da prova; ou (II) reformar a decisão na parte em que entendeu devidas as taxas em período anterior à vigência da Lei n. 13.465/2017.

Contrarrazões apresentadas às fls. 454/465.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Consoante o relatado, a recorrente sustenta a violação do regime do ônus da prova, com pedido de inversão diante da impossibilidade de comprovar “não recebimento” de boletos por mais de 24 anos e da maior facilidade do recorrido em demonstrar eventuais cobranças, bem como o equívoco do Tribunal a quo a vigência da Lei n. 13.465/2017, que somente permitiria a cobrança da taxa condominial pela recorrida a partir do dia 11/07/2017.

A pretensão recursal, contudo, esbarra em óbices sumulares e não evidencia violação direta e específica a dispositivos de lei federal, como passo a demonstrar:

Nos autos ora analisados o acórdão recorrido delineou quadro fático específico: núcleo urbano consolidado, em área pública irregularmente parcelada no DF, com acesso controlado e prestação de serviços comuns (segurança, iluminação interna, manutenção viária interna, coleta, entre outros), administrado por associação que exerce a função gestora do “condomínio de fato”, tendo consignado ainda que a parte ré sabia, desde a aquisição do lote em 10/10/1995, acerca da obrigação de contribuir para o custeio das despesas comuns, conforme comprovado pela proposta de compra do imóvel, bem como a existência de convenção condominial prevendo expressamente o dever do adquirente de contribuir para as despesas do condomínio, senão vejamos:

(...) Assim, por envolver a presente demanda discussão acerca de condomínio irregular, em área pública do Distrito Federal, não é aplicável, por ora, o Decreto 271/67, o que poderá vir a ser reconhecido pelo Poder Público, a depender de seu interesse administrativo no processo de regularização fundiária. Portanto, pelas razões supramencionadas, a análise e julgamento da controvérsia, em debate no presente feito, deve ser dirimida, tendo como amparo a Lei 4.591/64, o Código Civil e a Convenção de Condomínio. No caso, em exame, constata-se que a parte ré sabia, desde a aquisição do lote em 10/10/1995, acerca da obrigação de contribuir para o custeio das despesas comuns, conforme comprovado pela proposta de compra do imóvel de ID 28501859 (ID de origem 62614543). Não obstante, a convenção condominial prevê expressamente o dever do adquirente de contribuir para as despesas do condomínio (ID 28501740). Quanto a viabilidade da cobrança das despesas pelo condomínio, ainda que irregular, não se pode olvidar que o enunciado da Súmula 260 do STJ dispõe que: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos (...)”.

Essa avaliação é eminentemente fático-probatória e, por isso, não pode ser revista no recurso especial, à luz do enunciado da Súmula 7 do STJ.

Assim, no que toca ao ônus da prova, entendeu o Tribunal de origem que o acervo já era suficiente para firmar a responsabilidade da recorrente, mantendo-se a distribuição ordinária do encargo probatório. O recurso não demonstra que o Tribunal tenha aplicado critério diverso do previsto em lei ou negado, de forma contrária ao texto legal, um pedido concreto de redistribuição quando estariam presentes seus pressupostos. O que se pretende, em verdade, é substituir a valoração feita pelo Tribunal de origem por outra, reabrindo a instrução probatória, o que é vedado.

Quanto ao marco temporal de exigibilidade das taxas, a insurgência também não evidencia violação direta e específica a dispositivo de lei federal. O acórdão recorrido afirmou, com base nas provas, que houve adesão/anuência da recorrente às deliberações assembleares e que os serviços comuns eram efetivamente prestados, reconhecendo, por isso, a possibilidade de cobrança inclusive no período anterior à vigência da Lei 13.465/2017.

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:

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.

Ressalte-se que a Lei 13.465/2017, ao introduzir o art. 36-A na Lei 6.766/1979, não extinguiu ou condicionou a exigibilidade de obrigações pretéritas validamente constituídas por convenção/assembleia com adesão do titular; mas conferiu base legal geral para hipóteses em que inexistia vínculo volitivo anterior, o que não é o caso

delineado no acórdão. Nessa linha, é possível a exigência de cotas relativas a período anterior à Lei 13.465/2017, quando lastreada em vínculo obrigacional válido preexistente (adesão/anuência) e na efetiva prestação de serviços comuns, como assentado pelo acórdão recorrido.

A pretensão de limitar a cobrança ao período posterior a 11/7/2017, portanto, pressupõe afastar as premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal local sobre a existência de anuência/adesão e de deliberações assembleares válidas, o que novamente encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Majoro, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, os honorários advocatícios fixados em favor da parte recorrida em 10% sobre o valor anteriormente arbitrado, observados os limites dos §§ 2º e 3º e eventual concessão de gratuidade.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.032.903 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0325082-1

Número de Origem:

07003553620208070021 7003553620208070021

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NEIDE MARIA DE MATOS LIMA

ADVOGADA : THAINÁ RODRIGUES LEITE - DF067408

RECORRIDO : CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS

ADVOGADOS : DIVINO BARBOSA - DF026913

ANA CAROLINA XAVIER DA SILVA - DF051842

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025