



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2036772 - SP (2022/0350038-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK
ADVOGADOS : LIDIANE MENESES SOUZA - SP188755
PATRÍCIA DI GESU DO COUTO RAMOS - SP202919
RECORRIDO : ESTEVAO GUIDA
ADVOGADO : ANTONIO BENTO LUIZ - SP404334
INTERES. : ROBSON MIQUELON
INTERES. : DURVAL SALGE JUNIOR
ADVOGADOS : ROBSON MIQUELON - SP134014
DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA ASSOCIATIVA. LOTEAMENTO URBANO DE ACESSO CONTROLADO CONSTITUÍDO REGULARMENTE NO REGIME DA LEI 6.766/1979, ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 13.465/2017. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (ART. 5º, XX, CF). TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. DESFILIAÇÃO FORMAL COMUNICADA ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 13.465/2007. ATO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. A associação de moradores de loteamento urbano regularmente constituído nos termos da Lei 6.766/1979, em data anterior à vigência da Lei 13.465/2017, não pode cobrar taxas de manutenção de proprietário não associado ou que se tenha desassociado, conforme Tema 882/STJ e Tema 492/STF.

2. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não tem o condão de ensejar, por si só, a superação do direito constitucionalmente assegurado de liberdade de associação, especialmente quando se trata de condomínio de fato constituído em parcelamento regular de terras, nos termos da Lei 6.766/1979, o que significa que o provimento dos serviços públicos essenciais é de responsabilidade do Estado, diretamente ou mediante concessão, custeado pelos proprietários, por meio de taxas e tarifas.

3. A desfiliação formal comunicada impede a cobrança de taxas a partir do desligamento, não configurando ilícito civil a recusa de pagamento (arts. 186 e 927 do CC).

4. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 19 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2036772 - SP (2022/0350038-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK**
ADVOGADOS : **LIDIANE MENESES SOUZA - SP188755**
: **PATRÍCIA DI GESU DO COUTO RAMOS - SP202919**
RECORRIDO : **ESTEVAO GUIDA**
ADVOGADO : **ANTONIO BENTO LUIZ - SP404334**
INTERES. : **ROBSON MIQUELON**
INTERES. : **DURVAL SALGE JUNIOR**
ADVOGADOS : **ROBSON MIQUELON - SP134014**
: **DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA ASSOCIATIVA. LOTEAMENTO URBANO DE ACESSO CONTROLADO CONSTITUÍDO REGULARMENTE NO REGIME DA LEI 6.766/1979, ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 13.465/2017. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO (ART. 5º, XX, CF). TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. DESFILIAÇÃO FORMAL COMUNICADA ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 13.465/2007. ATO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. A associação de moradores de loteamento urbano regularmente constituído nos termos da Lei 6.766/1979, em data anterior à vigência da Lei 13.465/2017, não pode cobrar taxas de manutenção de proprietário não associado ou que se tenha desassociado, conforme Tema 882/STJ e Tema 492/STF.

2. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não tem o condão de ensejar, por si só, a superação do direito constitucionalmente assegurado de liberdade de associação, especialmente quando se trata de condomínio de fato constituído em parcelamento regular de terras, nos termos da Lei 6.766/1979, o que significa que o provimento dos serviços públicos essenciais é de responsabilidade do Estado, diretamente ou mediante concessão, custeado pelos proprietários, por meio de taxas e tarifas.

3. A desfiliação formal comunicada impede a cobrança de taxas a partir do desligamento, não configurando ilícito civil a recusa de pagamento (arts. 186 e 927 do CC).

4. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por ALBEV - Associação de Proprietários de

Lotes nos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park contra acórdão assim ementado (fls. 359-367):

Ação de cobrança. Taxa associativa. Loteamento fechado. Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Elementos disponíveis nos autos suficientes para o julgamento da causa. Não ocorrência de ofensa ao princípio do contraditório e da ampla defesa. Direito fundamental à liberdade de associação se sobrepõe ao princípio da vedação ao enriquecimento ilícito. Tese firmada pelo rito repetitivo previsto no artigo 1.036 do Código de Processo Civil (artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973). Cobrança não pode recair sobre proprietário de imóvel que não anuiu com a instituição do encargo. Sentença mantida. Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, violação aos arts. 186, 884 e 927 do Código Civil (fls. 370 - 383).

Quanto à suposta ofensa ao art. 884 do Código Civil, sustenta que a decisão do tribunal de origem desconsiderou o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, permitindo que o recorrido usufrua dos serviços prestados pela associação sem a devida contraprestação, o que configuraria locupletamento ilícito.

Argumenta, também, que a decisão afronta os arts. 186 e 927 do Código Civil, ao não reconhecer a responsabilidade do recorrido pelo pagamento das taxas associativas, mesmo diante da comprovação de que ele se beneficia dos serviços prestados pela associação.

Além disso, aponta divergência jurisprudencial, argumentando que outros tribunais estaduais e o próprio Superior Tribunal de Justiça têm decidido de forma diversa em casos semelhantes, especialmente no que tange à aplicação do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões (fl. 431).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, ALBEV - Associação de Proprietários de Lotes nos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park ajuizou ação de cobrança em face de Estevão Guida, pleiteando o pagamento de R\$ 33.932,89 (trinta e três mil novecentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos), referentes a taxas associativas e consumo de água, além das parcelas vincendas no curso do processo.

Alegou que o réu, proprietário de imóvel no loteamento administrado pela associação, usufrui dos serviços prestados, como manutenção de áreas comuns, segurança e fornecimento de água, mas deixou de adimplir suas obrigações financeiras.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o réu ao pagamento dos valores relativos ao consumo de água, mas afastando a cobrança das

taxas associativas, sob o fundamento de que o réu não é associado à autora e que a liberdade de associação, garantida pelo art. 5º, XX, da Constituição Federal, impede a imposição de tais encargos a não associados (fls. 309-315).

O Tribunal de origem manteve a sentença, destacando que a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no tema 882, em sede de recursos repetitivos, veda a cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores a proprietários de imóveis que não sejam associados ou que não tenham anuído com a instituição do encargo (fls. 359-367).

Inicialmente, analiso as alegações de violação dos arts. 186, 884 e 927 do Código Civil.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento sobre a matéria no julgamento do REsp 1.439.163/SP (tema 882), estabelecendo a seguinte tese:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (STJ - REsp: 1439163 SP 2014 /0037970-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 22/05/2015)

Essa tese encontra respaldo nos princípios constitucionais da legalidade, autonomia de vontade e liberdade de associação, consagrados na Constituição Federal.

O art. 5º, XX, da Constituição Federal estabelece que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Trata-se de direito fundamental que assegura tanto a liberdade de associação quanto a de desfiliação.

Conforme assentado pelo Supremo Tribunal Federal no RE 695.911/SP (tema 492):

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento . Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17 . Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3 . A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da

controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis". (STF - RE: 695911 SP, Relator.: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021)

No presente caso, ficou expressamente consignado pelo Tribunal de origem que o recorrido notificou a associação sobre sua desfiliação em 04/03/2011, sendo que a cobrança refere-se ao período posterior (março/2016 a julho/2019), conforme registrado no acórdão recorrido:

"Nesse sentido o julgado consignou que: 'E, no caso vertente, verifica-se que o requerido não é associado da autora, eis que a notificou dando conta da sua desassociação, conforme fls. 266, recebida pela autora em 04/03/2011, de modo que os valores cobrados a título de taxa associativa/ condominial/administrativa/rateio, do período anotado na inicial, qual seja, março/2016 a julho/2019, de fato não são devidos, pois não mais associado estava. Aliás, deveria a autora ter aceito o seu desligamento, pois, ausente a imposição por lei e/ou voluntária, o art. 5º, XX, da CF dispõe que 'ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado', com a consequente cessação das cobranças das taxas associativas'"

A jurisprudência desta Corte reconhece a validade da manifestação de desfiliação, desde que formalmente comunicada. (STJ - REsp: 2108661, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: 20/12/2023) e (STJ - AREsp: 00000000000001561147, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 16/10/2019, Data de Publicação: Data da Publicação DJe 17/10/2019).

Embora a recorrente invoque o art. 884 do Código Civil (vedação ao enriquecimento sem causa), este princípio não tem o condão de superar os direitos fundamentais constitucionalmente assegurados, especialmente em se considerando que se trata de condomínio de fato constituído em parcelamento regular de terras, nos termos

da Lei 6.766/1979, constituído anteriormente à vigência da Lei 13.465/2017, o que significa que o provimento dos serviços públicos essenciais é responsabilidade do Estado, diretamente ou mediante concessão, sendo custeado pelos proprietários por meio de taxas e tarifas.

A propósito, no caso, pelo que consta dos autos, o único serviço público concedido pelo Município à Associação foi o de fornecimento de água, motivo pelo qual a sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, condenou a parte ré ao pagamento dos valores relativos ao consumo de água registrados na planilha de débito trazida com a inicial. Nada obsta a que os proprietários de lote resolvam constituir uma associação para oferecer comodidades e serviços aos moradores, mas tal opção não obriga aqueles que não desejem se vincular à entidade, prescindindo de seus serviços, por ausência de base contratual ou legal.

As alegações de violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil igualmente não merecem prosperar. A ausência de pagamento de taxa associativa por quem validamente se desassociou não configura ato ilícito, mas exercício regular do direito fundamental à liberdade de associação.

As cobranças das taxas só são devidas até a data de sua manifestação pela desfiliação. (STJ - REsp: 2108661, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: 20/12/2023).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC /15. AÇÃO DE COBRANÇA . TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DESCABIMENTO CONTRA NÃO ASSOCIADO. POSTERIOR DESFILIAÇÃO . MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO MANTIDA. REPERCUSSÃO GERAL. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO . DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO NACIONAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (STJ - AgInt no REsp: 1794541 SP 2019/0026049-4, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 10/06/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2019)

O acórdão recorrido está em perfeita consonância com a tese firmada no tema 882 do STJ e com os princípios constitucionais aplicáveis.

A alegada divergência jurisprudencial não restou demonstrada, uma vez que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior sobre a matéria.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0350038-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.036.772 / SP

Números Origem: 10024335220198260338 20200000912270

PAUTA: 02/12/2025

JULGADO: 16/12/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALBEV ASS PROP LOT ALPES CANTAREIRA BEVERLY HILLS PARK
ADVOGADA	: LIDIANE MENESES SOUZA - SP188755
ADVOGADA	: PATRÍCIA DI GESU DO COUTO RAMOS - SP202919
RECORRIDO	: ESTEVAO GUIDA
ADVOGADO	: ANTONIO BENTO LUIZ - SP404334
INTERES.	: ROBSON MIQUELON
INTERES.	: DURVAL SALGE JUNIOR
ADVOGADOS	: ROBSON MIQUELON - SP134014
	DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Cessão de Direitos

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C542524499124947182@ 2022/0350038-0 - REsp 2036772