



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2053918 - SP (2023/0030747-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA
ADVOGADOS : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993
BIANCA MARTIN PINHEIRO - SP307882
RECORRIDO : EDILENE APARECIDA DA SILVEIRA BUENO
RECORRIDO : LUIZ HENRIQUE BUENO
ADVOGADOS : EDMILSON ARMELLEI - SP225551
CAROLINE SCUDELARI CHU - SP371671

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA DE TAXAS. LEI LOCAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 280/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Mostra-se inviável nesta instância especial analisar a tese recursal à luz da legislação local, diante do óbice da Súmula nº 280 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

3. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Tema nº 882/STJ.

4. Nos termos da orientação firmada nesta Corte, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

5. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido em parte para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2053918 - SP (2023/0030747-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA
ADVOGADOS : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993
BIANCA MARTIN PINHEIRO - SP307882
RECORRIDO : EDILENE APARECIDA DA SILVEIRA BUENO
RECORRIDO : LUIZ HENRIQUE BUENO
ADVOGADOS : EDMILSON ARMELLEI - SP225551
CAROLINE SCUDELARI CHU - SP371671

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA DE TAXAS. LEI LOCAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 280/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Mostra-se inviável nesta instância especial analisar a tese recursal à luz da legislação local, diante do óbice da Súmula nº 280 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

3. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Tema nº 882/STJ.

4. Nos termos da orientação firmada nesta Corte, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

5. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido em parte para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DA BOA VISTA, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"DECLARATÓRIA. Associação de moradores. Taxa de manutenção. Relação obrigacional que exige vontade expressamente declarada pelo proprietário do imóvel no sentido de associar-se. Orientação do STJ firmada nos R Esps ns. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP. Autor-apelado que manifestara expresse desejo de desligamento do quadro associativo. Despesas em cobro após o

pedido de desligamento. Sentença mantida. Recurso desprovido" (e-STJ fl. 806).

Nos termos do art. 1.030, II, do CPC, houve reapreciação da matéria, restando ementado nos seguintes termos:

"DECLARATÓRIA. Sentença de procedência. Apelo da ré. Tese de legitimidade da cobrança de taxas para manutenção e conservação de áreas comuns de loteamento. Recurso desprovido. Recursos especial e extraordinário interpostos pela ré. Sobrestamento. Alcance e aplicação analógica da regra contida no art. 1.030, II, do CPC. DECLARATÓRIA. Exegese consolidada no julgamento do RE n. 695.911/SP (tema n. 492 da repercussão geral) pelo C. STF. Divergência entre o Acórdão recorrido e o posicionamento do C. STF. Inocorrência. Hipótese em que o teor do julgamento proferido pela Corte Suprema não implica alteração do V. Acórdão. Acórdão mantido" (e-STJ fl. 1.530).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.679/1.683).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.535/1.556), o recorrente sustenta violação dos arts. 1.022 do Código de Processo Civil e 36-A da Lei nº 13.465/17 e das Leis Municipais nºs 1.771/94 e 2.218/2004.

Aduz omissão no julgado.

Menciona que *"A tese do STF não faz qualquer distinção sobre a natureza do Loteamento se aberto ou fechado"* (e-STJ fl. 1.547).

Argumenta que

"(...) embora no decorrer da instrução probatória foi comprovado que o LOTEAMENTO É DE ACESSO CONTROLADO, porém, no julgamento da reapreciação da matéria, com o devido respeito, NÃO houve a análise detida das provas relevantes, supra citadas, que contrapõem a Ata Notarial e documento de fls. 1.319/1.320" (e-STJ fl. 1.553).

Ao final, requer o provimento do recurso.

Contrarrazões às e-STJ fls. 1.704/1.719.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, conforme se observa do seguinte trecho:

"(...)

Com efeito, o art. 1.022 do CPC somente admite os embargos de declaração diante de omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado embargado.

Marque-se que o V. Acórdão, nos moldes do art. 1.030, inciso II, do CPC, reexaminara minuciosamente a hipótese trazida à baila e o álbum probatório, e assentara de forma expressa e inequívoca o descabimento da exação perquirida pela embargante, em consonância com o entendimento firmado pelo C. STF no julgamento do RE n. 695.911/SP (tema n. 492 da repercussão geral).

Frise-se: a mera desconformidade da decisão judicial com a pretensão formulada pela parte não tem o condão lógico-jurídico de maculá-la com a pecha de omissa, obscura ou contraditória" (e-STJ fl. 1.681).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

No mais, trata-se de discussão a respeito de ser devida ou não a taxa associativa de proprietário de lote localizado na área de atuação da associação de moradores.

Observa-se dos autos que a parte sustenta que:

"(...) a Recorrente comprovou que a Prefeitura Municipal de Piracaia por força das Leis Municipais 1.771/1994 e 2.218/2004 e no decorrer destes anos outorgou em favor da Associação Recorrente os Decretos Municipais de fls. 1.233/1.242, assim como, no ano de 2021 RENOVOU o Decreto Municipal para a Associação administrar o loteamento Mirante do Cachoeira conforme documento juntado às fls. 1.342/1.343" (e-STJ fl. 1.548).

Mostra-se inviável nesta instância especial analisar a tese recursal à luz da legislação local, diante do óbice da Súmula nº 280 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

A esse respeito:

"PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. ANÁLISE. INVIABILIDADE. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. LEGISLAÇÃO LOCAL. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO EXTRA PETITA E ULTRA PETITA. INEXISTÊNCIA.

(...)

5. Nos termos da Súmula 280 do STF, é defesa a análise de lei local e de matéria constitucional em sede de recurso especial.

6. Conforme o entendimento consolidado no STJ, não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação do princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente com base em toda a petição inicial.

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido."

(AgInt no AREsp 1.933.262/GO, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 16/10/2024)

No mais, a discussão dos autos está em saber se é devida taxa associativa de proprietário de lote localizado na área de atuação da associação de moradores.

A Segunda Seção desta Corte tem entendimento firme no sentido de que

"(...) as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo" (EResp 444.931/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, relator p/ Acórdão Ministro Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, julgado em 26/10/2005, DJ de 1º/2/2006).

Registra-se que o referido entendimento foi consolidado nos Recursos Especiais nºs 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, julgados pela sistemática dos recursos repetitivos, cujos acórdãos estão assim ementados:

"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."

(REsp 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator p/acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, DJe de 22/5/2015- grifou-se)

"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."

(REsp 1.439.163/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator p/acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, DJe de 22/5/2015 - grifou-se)

Acrescenta-se, por oportuno, que tais julgados assentaram que o exame de eventual violação do princípio do enriquecimento sem causa deve ser feito à luz da garantia fundamental da liberdade associativa.

Ressalta-se, ainda, que ficou consignada a impossibilidade de anuência tácita e que, no caso da compra posterior à instituição regular da associação, a criação da obrigação dependerá de lei e de contrato e, na ausência de qualquer um deles, eventual conflito de preceitos constitucionais aplicados ao caso deve ser dirimido pelo Supremo Tribunal Federal.

Registre-se que, nos que diz respeito ao advento da Lei nº 13.645/2017, a Terceira Turma desta Corte acentuou que, após a entrada em vigor da referida lei, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ACEITAÇÃO.

1. Ação de cobranças de taxas associativas.

2. É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo.

3. A Terceira Turma deste STJ já definiu que a anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. **Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis."**

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 2.076.328/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023 - grifou-se)

No presente caso, o Tribunal de origem concluiu que,

"(...)

Com efeito, do conjunto probatório extrai-se que, embora os apelantes tenham se associado, manifestaram seu expresso desejo em se desligar do quadro associativo da ré, conforme notificação extrajudicial datada de 21/11/2018 (fls. 41). É certo que cabe anotar a teórica viabilidade de pleito reparatório em razão dos serviços prestados ao titular do domínio.

A associação, portanto, poderá ser credora de serviços que efetivamente são prestados (ou concretas melhorias) e que beneficiam a todos os comunheiros, comprovando-se caso a caso.

No caso concreto, ainda que as fotografias a fls. 275/281, 283/300, 302/304, 307 e 313/315 indiquem a realização de benfeitorias no loteamento, tem-se que a associação-ré não apresentou prova documental dos efetivos dispêndios e tampouco aquilo que beneficia especificamente a propriedade do autor e a medida do benefício (art. 373, inciso I, do CPC)" (e-STJ fl. 809).

"(...)

Ademais, verifica-se que tanto o mandado de constatação cumprido em 2018 no processo n. 1000881-75.2017.8.26.0450 (fls. 1.522/1.523) como a ata notarial lavrada em 17/11/2021 (fls. 1.476/1.480) descrevem, inequivocamente, **a ausência de controle de acesso ao loteamento**.

Inexorável, portanto, reconhecer que não se trata de loteamento de acesso controlado, o que afasta a admissibilidade da cotização entre os moradores, nos moldes do V. Acórdão proferido pela Corte Suprema" (e-STJ fls. 1.532/1.533 - grifou-se).

Dessa forma, o Tribunal de origem concluiu que não cabe a cobrança da taxa de associação de moradores pela ausência de anuência da parte e por não se tratar de loteamento controlado e rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

A esse respeito:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDICAÇÃO DE OFENSA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280 DO STF. ASSOCIAÇÃO DE LOTEAMENTOS. TAXAS DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. MATÉRIA DECIDIDA EM REPERCUSSÃO GERAL PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. TEMA N. 492 DO STF. INDISPENSABILIDADE DA ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. Não se pode conhecer do recurso especial na parcela que indica ofensa à legislação municipal, em razão do óbice da Súmula n. 280 do STF.

2. No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que 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 (Tema n. 492 do STF).

3. É indevida a cobrança de taxas de manutenção de associação de quem dela não se associou, apesar de ser proprietária do imóvel anteriormente à edição da Lei n. 13.465/17. Precedentes.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido."

(REsp 2.162.367/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.053.918 / SP

Número Registro: 2023/0030747-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00008626220128260450 00021460320158260450 00022093820098260450 10000107920168260450
10008710220158260450 10008817520178260450 10008903720178260450
1000890372017826045050000 10010101220198260450 1001010122019826045050001
1001010122019826045050004 1001010122019826045050005 10030942020188260450
1003094202018826045050002 10033566920188260320 10084281420178260048
1008428142017826004850000 10127886820138260068 20130000447855 20160000434632
20170000090795 20170000673558 20180000916848 20180000975967 20190000288867
20190000575723 20190000749648 20200000247859 20200000249160 20200000328561
20200000519612 20210000083985 20210000541103 20210000642443 20210000780707
20220000123358 20220000399507 21460320158260450 22093820098260450 8626220128260450

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA

ADVOGADOS : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993
BIANCA MARTIN PINHEIRO - SP307882

RECORRIDO : EDILENE APARECIDA DA SILVEIRA BUENO

RECORRIDO : LUIZ HENRIQUE BUENO

ADVOGADOS : EDMILSON ARMELLEI - SP225551
CAROLINE SCUDELARI CHU - SP371671

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025