RECURSO ESPECIAL Nº 2050380 - DF (2023/0031043-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	DIOGO CAMPOS DE ARAUJO
ADVOGADOS	:	DAVI RODRIGUES RIBEIRO - DF023455 WILLIAN MARIANO ALVES DE SOUZA - DF050961 LUÍZA NASCIMENTO DE ANDRADE - DF048306 LUANY PEREIRA MELO - DF057731
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE MORADORES DA CHACARA 86 DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - DF
ADVOGADO	:	GERALDO ROBERTO MACIEL - DF017603
RECORRIDO	:	EDMOND D EMANOEL PEREIRA E SILVA
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO DUQUE NOGUEIRA DA SILVA - GO017494

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. PROPRIETÁRIO ALEGADAMENTE NÃO ASSOCIADO. COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA 283/STF. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido assentou que a discussão sobre a legalidade da cobrança das taxas associativas se encontra acobertada pela coisa julgada, em razão do trânsito em julgado do título executivo judicial.

2. A ausência de impugnação específica ao referido fundamento atrai a incidência da Súmula 283/STF, aplicada analogicamente aos recursos especiais.

3. O adquirente do imóvel responde pelos débitos condominiais posteriores à cessão de direitos, ainda que não tenha integrado a ação de conhecimento, em virtude da natureza *propter rem* da obrigação (art. 1.345 do CC).

Documento eletrônico VDA52606964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:53
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 347b4c49-ccd2-4840-9812-f8aaf65f0b34

4. 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52606964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:53
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 347b4c49-ccd2-4840-9812-f8aaf65f0b34

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2050380 - DF (2023/0031043-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	DIOGO CAMPOS DE ARAUJO
ADVOGADOS	:	DAVI RODRIGUES RIBEIRO - DF023455 WILLIAN MARIANO ALVES DE SOUZA - DF050961 LUÍZA NASCIMENTO DE ANDRADE - DF048306 LUANY PEREIRA MELO - DF057731
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE MORADORES DA CHACARA 86 DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - DF
ADVOGADO	:	GERALDO ROBERTO MACIEL - DF017603
RECORRIDO	:	EDMOND D EMANOEL PEREIRA E SILVA
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO DUQUE NOGUEIRA DA SILVA - GO017494

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. PROPRIETÁRIO ALEGADAMENTE NÃO ASSOCIADO. COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA 283/STF. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido assentou que a discussão sobre a legalidade da cobrança das taxas associativas se encontra acobertada pela coisa julgada, em razão do trânsito em julgado do título executivo judicial.

2. A ausência de impugnação específica ao referido fundamento atrai a incidência da Súmula 283/STF, aplicada analogicamente aos recursos especiais.

3. O adquirente do imóvel responde pelos débitos condominiais posteriores à cessão de direitos, ainda que não tenha integrado a ação de conhecimento, em virtude da natureza *propter rem* da obrigação (art. 1.345 do CC).

Documento eletrônico VDA52406090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:10
Código de Controle do Documento: a540352d-4106-483c-9887-7a6f10e9e21b

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DIOGO CAMPOS DE ARAUJO (DIOGO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. MORADOR NÃO ASSOCIADO E QUE NÃO FOI PARTE NO PROCESSO DE CONHECIMENTO. DESINFLUÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INCONSTITUCIONALIDADE. RE Nº 695.911/SP (TEMA DE REPERCUSSÃO GERAL Nº 492/STF). DISCUSSÃO DESCABIDA EM FACE DO QUANTUM DEBEATUR ESTAR SOB O MANTO DA COISA JULGADA. EMBARGANTE E CESSIONÁRIO DO BEM QUE NÃO REGULARIZOU SEU CADASTRO JUNTO À ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO. DÉBITO VINDICADO POSTERIOR À CESSÃO DE DIREITOS. CESSIONÁRIO CORRESPONSÁVEL PELAS DÍVIDAS CONDOMINIAIS. ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. MANTENÇA DA PENHORA QUE INCIDIU SOBRE O LOTE (DIREITOS AQUISITIVOS) OBJETO DA CESSÃO DE DIREITOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DOS EMBARGOS. SENTENÇA MANTIDA.*
>
> *1 – É inaplicável ao caso examinado a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.280.871 e nº 1.439.163, no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Os precedentes do STJ cuidam de casos em que se constitui associação voluntária de moradores para congregar interesses comuns da mesma rua, bairro ou região por meio da delimitação de área comum, o que é diverso da discussão em que os condomínios de fato são instituídos em área comum que foi objeto de parcelamento /loteamento irregular do solo.*
>
> *2 – Em recente julgamento de recurso paradigma da repercussão geral (RE n° 695.911/SP), o STF fixou tese no Tema nº 492 da sistemática da repercussão geral, proclamando 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 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,*

Documento eletrônico VDA52406090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:10
Código de Controle do Documento: a540352d-4106-483c-9887-7a6f10e9e21b

(ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".
3 - Considerando que se trata de Embargos de Terceiro ajuizados no bojo de Cumprimento de Sentença, cujo título executivo judicial há muito transitou em julgado e, assim, descabida a rediscussão sobre o débito nesta seara, afigura-se desinfluente para o caso o que fora decidido no Recurso Extraordinário nº 695.911.
4 – A despeito de serem cabíveis os Embargos de Terceiro, é patente, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, que o adquirente responde pelos débitos do alienante, ainda mais quando o Cessionário, como fez o Embargante, não adotou nenhuma medida para a devida regularização junto à Administração do Condomínio/Associação e, assim, é ele corresponsável pelo pagamento das dívidas condominiais estabelecidas no título judicial exequendo que lastreia o Cumprimento de Sentença originário, mesmo não tendo integrado o polo passivo da ação de conhecimento. Ressalte-se que, no caso, o débito condominial é de período posterior à celebração da cessão de direitos entre ele e o Executado no Cumprimento de Sentença em que os direitos sobre o bem imóvel foram penhorados, o que, aliado ao fato de, conforme constou expressamente da Cessão de Direitos, ter o Cedente/Embargante ciência de que o imóvel era irregular e que sua responsabilidade pelo pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel a partir de sua imissão na posse do bem, impõe a confirmação da sentença em que se julgaram improcedentes os pedidos dos Embargos de Terceiro.
Apelação Cível desprovida (e-STJ, fls. 266/267)

Os embargos de declaração opostos por DIOGO foram rejeitados (e-STJ, fls. 316-328).

Nas razões do presente recurso, DIOGO alegou a violação dos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979, 11, II e III, da Lei n. 13.465/2017, e 1.315, 1.345, 1.358-A e 884 do Código Civil, ao sustentar que **(1)** a taxa de associação em loteamento irregular não possui natureza *propter rem* e não pode ser imposta a quem não aderiu expressamente à associação; **(2)** o art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 aplica-se apenas a loteamentos regulares, sendo indevida a aplicação analógica dos arts. 1.315, 1.345 e 1.358-A do Código Civil a loteamentos irregulares; e **(3)** a cobrança em tais condições configura enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e afronta a liberdade de associação e o princípio da legalidade.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar

Documento eletrônico VDA52406090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:10
Código de Controle do Documento: a540352d-4106-483c-9887-7a6f10e9e21b

(1) Ausência de impugnação específica

O acórdão recorrido firmou entendimento de que a discussão sobre a legalidade da taxa de associação está acobertada pela coisa julgada, uma vez que o título executivo judicial transitou em julgado no processo de origem, tornando desinfluente o reexame da matéria nos embargos de terceiro:

> *Considerando que se trata de Embargos de Terceiro ajuizados no bojo de Cumprimento de Sentença, cujo título executivo judicial há muito transitou em julgado e, assim, descabida a rediscussão sobre o débito nesta seara, afigura-se desinfluente para o caso o que fora decidido no Recurso Extraordinário nº 695.911.* (e-STJ, fl. 265-293)

O recorrente, entretanto, não impugnou especificamente esse fundamento autônomo, limitando-se a rediscutir a natureza da obrigação e a invocar precedentes sobre matéria de fundo. Dessa forma, incide a Súmula 283/STF, aplicada analogicamente aos recursos especiais, segundo a qual:

> *É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Assim, não conheço do recurso especial no ponto.

(2) Legitimidade passiva e natureza *propter rem* da obrigação

O TJDFT reconheceu a legitimidade passiva de DIOGO, cessionário do imóvel, para responder pelos débitos condominiais após a cessão de direitos, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, que impõe ao adquirente a responsabilidade pelos encargos vinculados à coisa. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em se tratando de obrigação *propter rem*, o proprietário ou possuidor pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha integrado a ação de conhecimento.

Confira-se o precedente:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE*

Documento eletrônico VDA52406090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:10
Código de Controle do Documento: a540352d-4106-483c-9887-7a6f10e9e21b

> *SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.*
> *[...]*
> ***5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.***
> *6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.*
> *7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se propter rem.*
> 8. Recurso especial conhecido e não provido.
> (REsp nº 1.696.704/PR, rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 16/9/2020 – sem destaque no original)

Desse modo, o acórdão recorrido decidiu em harmonia com a jurisprudência desta eg. Corte Superior, o que enseja a incidência das Súmulas 83 e 568 do STJ.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ASSOCIACAO DE MORADORES DA CHACARA 86 DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/DF, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52406090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:10
Código de Controle do Documento: a540352d-4106-483c-9887-7a6f10e9e21b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.050.380 / DF

Número Registro: 2023/0031043-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07019868120218070020 7019868120218070020

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	DIOGO CAMPOS DE ARAUJO
ADVOGADOS	:	DAVI RODRIGUES RIBEIRO - DF023455
		WILLIAN MARIANO ALVES DE SOUZA - DF050961
		LUÍZA NASCIMENTO DE ANDRADE - DF048306
		LUANY PEREIRA MELO - DF057731
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE MORADORES DA CHACARA 86 DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - DF
ADVOGADO	:	GERALDO ROBERTO MACIEL - DF017603
RECORRIDO	:	EDMOND D EMANOEL PEREIRA E SILVA
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO DUQUE NOGUEIRA DA SILVA - GO017494

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

Documento eletrônico VDA52587346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:15
Código de Controle do Documento: 59bf6485-c35e-47db-9723-9a7c6a9fc7a7

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52587346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:15
Código de Controle do Documento: 59bf6485-c35e-47db-9723-9a7c6a9fc7a7