



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2061363 - SP (2023/0082884-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DAS TERRAS DO MADEIRA
ADVOGADOS : CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479
CESAR AUGUSTO GARCIA - SP090806
RECORRIDO : HUGO LUIZ DE MENEZES MONTENEGRO
ADVOGADO : SAULO ALEXANDRE BRONCHER - SP097602
RECORRIDO : IARA ROJO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MELMAM - SP254787
EDUARDO CAPELLI ROSA - SP239375

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ANUÊNCIA EXPRESSA CONFIGURADA PELA ESTIPULAÇÃO REGISTRAL. ADEQUAÇÃO À TESE DO TEMA 882/STJ E COMPATIBILIZAÇÃO COM O TEMA 492/STF. BOA-FÉ OBJETIVA E VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia com fundamentação suficiente, ainda que contrária à tese da recorrente.

2. Havendo demonstração precisa da moldura fática assentada e a tese jurídica aplicável, o que se tem é reavaliação jurídica de fatos incontroversos e não reexame de provas, o que é admissível em julgamento de recurso especial.

3. A anuência expressa com taxa de manutenção criada por associação, quando necessária, pode ser manifestada estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

4. Recurso especial provido.

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, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva 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 MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2061363 - SP (2023/0082884-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DAS TERRAS DO MADEIRA
ADVOGADOS : CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479
CESAR AUGUSTO GARCIA - SP090806
RECORRIDO : HUGO LUIZ DE MENEZES MONTENEGRO
ADVOGADO : SAULO ALEXANDRE BRONCHER - SP097602
RECORRIDO : IARA ROJO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MELMAM - SP254787
EDUARDO CAPELLI ROSA - SP239375

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ANUÊNCIA EXPRESSA CONFIGURADA PELA ESTIPULAÇÃO REGISTRAL. ADEQUAÇÃO À TESE DO TEMA 882/STJ E COMPATIBILIZAÇÃO COM O TEMA 492/STF. BOA-FÉ OBJETIVA E VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia com fundamentação suficiente, ainda que contrária à tese da recorrente.
2. Havendo demonstração precisa da moldura fática assentada e a tese jurídica aplicável, o que se tem é reavaliação jurídica de fatos incontroversos e não reexame de provas, o que é admissível em julgamento de recurso especial.
3. A anuência expressa com taxa de manutenção criada por associação, quando necessária, pode ser manifestada estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

4. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DAS TERRAS DO MADEIRA (ASSOCIAÇÃO) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Preliminares Cerceamento de defesa Inocorrência Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação Devido processo legal observado na íntegra Juiz que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbido do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 380, pár. ún. do CPC) Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional.

Apelação Cível Cobrança Associação de moradores Pretensão de condenação dos apelados ao pagamento de valores relativos a despesas referentes ao lote do qual figuram como proprietários Vínculo associativo não demonstrado Apelante que deixou de demonstrar a expressa concordância dos apelados quanto ao pagamento das taxas cobradas Obrigação que não pode ser atrelada tão somente à aquisição do bem Insuficiência da fundamentação da cobrança unicamente em disposições estatutárias estabelecidas quando da formação do loteamento denominado Terras do Madeira Estabelecimento de cláusula em contrato de adesão Existência de registro de contrato-padrão Irrelevância Inaplicabilidade de disposições relativas a condomínio Controvérsia que não se refere a exigibilidade de taxas condominiais, mas a contribuição associativa decorrente de implantação de loteamento Imprescindibilidade da prova de associação dos apelados para justificar a cobrança dos valores Adequação a entendimento consolidado no STJ Precedentes Cobrança que não se justifica pela alteração do Código Civil promovida pela L. 13.465/2017 Constituição da associação e aquisição de imóvel pela apelante que ocorreu antes da edição da Lei Contribuição associativa que apresenta caráter de contraprestação fundada em direito pessoal, não se revestindo de natureza de obrigação propter rem Inaplicabilidade das disposições contidas na Lei Estadual 16.879/2018 Sentença mantida Recurso da associação autora improvido. Recurso adesivo Pretensão de reconhecimento de ilegitimidade da ré lara para figurar no polo passivo Pedido que resta prejudicado em razão não provimento do pedido autoral Inexistência de sentença com conteúdo condenatório Ausência de interesse recursal evidenciada Primazia da análise do mérito da causa Recurso adesivo da ré lara prejudicado.

Sucumbência Recursal Honorários advocatícios Majoração do percentual arbitrado em desfavor da autora Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Os embargos de declaração da ASSOCIAÇÃO foram rejeitados (e-STJ, fls. 434-439).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, a ASSOCIAÇÃO apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, incisos I e II, do CPC, bem como do art. 489, § 1º, VI, do CPC, sustentando omissões quanto à aplicação da Lei 13.465/2017 (art. 36-A da Lei 6.766/1979 e art. 1.358-A do CC) e à modulação/*distinguishing* do Tema 882/STJ em hipóteses de contrato-padrão registrado; **(2)** não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de reavaliação jurídica sobre fatos incontroversos referentes ao registro anterior do contrato-padrão e à ciência dos adquirentes; **(3)** violação dos arts. 884 e 885 do CC, além dos arts. 1.336, *caput*, I e § 1º, 1.345 e 1.358-A do CC, da Lei 4.591/1964 (arts. 11 e 12), da Lei 6.766/1979 (art. 2º, §§ 7º e 8º; art. 4º, § 4º; art. 36-A), do Decreto-lei 271/1967 (art. 3º) e de dispositivos do CPC (arts. 1º, 7º, 8º e 139, I), para sustentar a exigibilidade dos rateios por força de contrato-padrão registrado e superação do entendimento repetitivo quando presente vinculação contratual; **(4)** incidência de *distinguishing* em relação à tese firmada no Tema 882/STJ e superação (*overriding/overruling*) diante das alterações da Lei 13.465/2017 e da Lei Estadual 16.879 /2018; e **(5)** existência de dissídio jurisprudencial com precedentes desta Corte Superior que admitem a cobrança fundada em contrato-padrão registrado.

Houve apresentação de contrarrazões por IARA ROJO DE ALMEIDA (IARA), pugnando pela inadmissibilidade e, no mérito, pela manutenção do acórdão (e-STJ, fls. 548 - 559).

Não houve apresentação de contrarrazões por HUGO LUIZ DE MENEZES MONTENEGRO (HUGO).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

A apelação foi decidida afirmando, com clareza, que a cobrança não poderia ser atrelada apenas à aquisição do bem, exigindo prova de adesão, e que o contrato-padrão, ainda que registrado, não bastaria sem anuência expressa dos adquirentes. Além disso, rechaçou a transposição de regras condominiais para contribuição associativa, e examinou a aplicação da Lei 13.465/2017, concluindo pela sua inaplicabilidade porque tanto a constituição da associação quanto a aquisição do imóvel ocorreram antes da lei, mantendo a natureza pessoal da obrigação e a impossibilidade de vincular não associados:

Todavia, a apelante deixou de trazer aos autos demonstração da expressa concordância dos proprietários apelados (...) Não se mostra suficiente a fundamentação da cobrança pretendida (...) ainda que se trate de contrato-padrão devidamente registrado (...) Nem se alegue (...) que a cobrança se justifica à luz dos artigos 36-A da Lei nº. 6.766/79, e 1.358-A (...) tendo em vista que a constituição da associação apelante e a aquisição do imóvel pelos apelados ocorreram muito antes da edição da referida lei (...). [e-STJ, fls. 365-370]

Essa resposta alcançou precisamente os pontos que o recurso especial rotulou como omitidos, sendo eles contrato-padrão, anuência, natureza da obrigação e Lei n. 13.465/2017.

Os embargos de declaração, por sua vez, foram rejeitados com fundamentação específica sobre os vícios do art. 1.022 do CPC. Na primeira decisão, o Tribunal paulista registrou que toda a matéria embargada dizia respeito ao inconformismo com a interpretação adotada, reiterou a análise da inaplicabilidade dos arts. 36-A da Lei 6.766/1979 e 1.358-A do CC, e consignou que o julgador não precisa rebater, uma a uma, todas as alegações quando encontrar fundamentos suficientes para decidir, repelindo, assim, a alegada omissão e o pretendido prequestionamento estrito do art. 489 (e-STJ, fls. 436 - 438). No segundo acórdão de embargos, reafirmou-se que não havia omissão, obscuridade ou contradição e alinhou a decisão ao Tema 492/STF, destacando que a cobrança pressupõe adesão, citando expressamente a tese fixada e assinalando que revisar as conclusões sobre prova seria inviável, além de afastar discussão sobre lei municipal por extrapolar os limites recursais (e-STJ, fls. 623-626). A passagem é contundente:

há plena consonância entre a tese exarada no Recurso Extraordinário nº 695.911 /SP (tema 492) e o V. Acórdão proferido, porque ambos delimitaram a questão da cobrança (...) à adesão expressa dos adquirentes (...). [e-STJ, fls. 624/625].

Também o acórdão do agravo interno foi explícito ao repelir o vício de fundamentação, com base na orientação do STF no Tema 339, reafirmando a desnecessidade de exame pormenorizado de todas as alegações e a suficiência da motivação adotada, além de apontar que não houve silêncio e sim solução motivada da

quaestio juris, ainda que contrária à pretensão da recorrente (e-STJ, fls. 598-607). O voto registrou:

decidiu ser exigido que o acórdão ou decisão sejam fundamentados como é o caso dos autos, conquanto contrários os fundamentos aos interesses do recorrente, ainda que sucintamente, sem determinar o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas, nem que sejam corretos os fundamentos da decisão (e-STJ, fls. 598-607).

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERACIONAL. TUTELA DE URGÊNCIA. PERIGO NA DEMORA. INTERESSE DOS RECORRIDOS. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL. TRAMITAÇÃO. EFEITO MERAMENTE DEVOLUTIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DA RECUPERAÇÃO. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DIGNIDADE DA JUSTIÇA. ATO ATENTATÓRIO. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. [...]

2. Não viola os arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

3. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

4. [...]

5. [...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.549.627/MT, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE

PÔS TERMO À EXECUÇÃO. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE, PORQUANTO NÃO HÁ DÚVIDA A RESPEITO DO RECURSO ADEQUADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

2. [...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.520.112/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 13/2/2020 – sem destaque no original)

(2) Da não incidência da Súmula 7/STJ

A análise do presente recurso não demanda o reexame de fatos ou a interpretação de cláusulas contratuais, mas sim a atribuição da correta qualificação jurídica de uma situação fática já delineada pelo Tribuna estadual representada pela existência de um contrato-padrão registrado que prevê a obrigação de rateio das despesas.

Nessa linha de raciocínio:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE POST MORTEM. CERCEAMENTO DE DEFESA. REALIZAÇÃO DE NOVO EXAME DE DNA. SÚMULAS 7 DO STJ E 284 DO STF. INSUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

[...]

7. A reavaliação jurídica de fatos incontroversos é admissível em sede especial, desde que a parte demonstre, com precisão, a moldura fática assentada e a tese jurídica aplicável, ônus não cumprido no caso.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.829.761/SE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025)

(3) e (4) Da cobrança fundada em contrato-padrão e da incidência superveniente da Lei 13.465/2017 e da Lei Estadual 16.879/2018

A questão central consiste em definir se a estipulação de custeio de despesas de manutenção, prevista em contrato-padrão de loteamento devidamente registrado no

Cartório de Registro de Imóveis, é suficiente para caracterizar a anuência expressa do adquirente, tornando legítima a cobrança da respectiva taxa pela associação de moradores.

O Tribunal *a quo*, embora tenha reconhecido a existência de tal registro, entendeu que ele não seria suficiente para caracterizar a adesão expressa, aplicando a regra geral do Tema 882/STJ. Ocorre que, ao fazê-lo, divergiu da jurisprudência mais recente e consolidada desta Corte.

A Segunda Seção do STJ, no julgamento dos REsp n.1.280.871/SP e n. 1.439 /163/SP (Tema 882), sedimentou a tese de que:

as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.

A jurisprudência desta Corte evoluiu para definir as formas pelas quais a "anuência expressa" pode ser manifestada, especialmente em casos anteriores à Lei nº 13.465/2017. Conforme decidido no REsp n.1.991.508/SP (Rel. Min. Nancy Andrighi), a anuência pode ocorrer por contrato, previsão na escritura ou, como no caso dos autos, por *estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento*.

Este entendimento foi recentemente reafirmado pela Terceira Turma no julgamento do AgInt no REsp 2.061.321/SP, em caso análogo, em que se decidiu:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES . COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS. ESTIPULAÇÃO EM CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO. ANUÊNCIA CARACTERIZADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de 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 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". 2. No mesmo sentido, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já havia sedimentado, sob o rito dos recursos repetitivos, a tese de que "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 e n. 1.439.163/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 - Tema 882/STJ). 3. Conforme a jurisprudência desta Corte, "às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. **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**" (REsp n. 1.991.508/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022). 4. No caso, o Tribunal de origem, embora reconhecendo estipulação em contrato-padrão arquivado no registro imobiliário acerca das despesas de rateio do loteamento por parte dos adquirentes, entendeu pela inviabilidade da cobrança dos valores em questão. 5. Assim, diferentemente do que decidido pelo Tribunal estadual, subsiste a exigência da obrigação pretendida pela associação agravada, notadamente porque, ante a estipulação do encargo em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento, houve demonstração da anuência expressa da parte agravante em arcar com as cobranças em questão. 6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2.061.321/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 8/4/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 11/4/2024 – sem destaque no original)

A lógica subjacente é de que o registro do contrato-padrão na matrícula do loteamento confere publicidade *erga omnes* à obrigação. O adquirente, ao comprar o lote, tem plena ciência da restrição e a ela adere, não podendo, posteriormente, alegar o princípio da liberdade de associação para se eximir de uma obrigação que sabia existir.

Além disso, a alegação da ASSOCIAÇÃO de que os IARA e HUGO pagaram as taxas por longo período, embora não seja o fundamento principal, reforça a violação do princípio da boa-fé objetiva, na sua vertente do *venire contra factum proprium* (comportamento contraditório).

A propósito:

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. [...].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 1.998.336/MG, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 24/4/2023, QUARTA TURMA, DJe 26/4/2023)

Portanto, o acórdão recorrido, ao desconsiderar a força vinculante do contrato-padrão registrado, divergiu da jurisprudência consolidada desta Corte Superior, merecendo reforma.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido, condenando IARA e HUGO ao pagamento das taxas de manutenção descritas na petição inicial, bem como das que se vencerem no curso do processo, com correção monetária e juros de mora desde cada vencimento.

Inverto os ônus sucumbenciais fixados na origem, condenando IARA e HUGO ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.061.363 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0082884-4

Número de Origem:

10011873820208260127 1001187382020826012750001 1001187382020826012750002
1001187382020826012750003 20200000750797 20210000174500 20220000569329

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DAS TERRAS DO MADEIRA

ADVOGADOS : CESAR AUGUSTO GARCIA - SP090806

CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO - SP203479

RECORRIDO : HUGO LUIZ DE MENEZES MONTENEGRO

ADVOGADO : SAULO ALEXANDRE BRONCHER - SP097602

RECORRIDO : IARA ROJO DE ALMEIDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MELMAM - SP254787

EDUARDO CAPELLI ROSA - SP239375

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

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

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025