



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2063329 - SP (2023/0113511-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : MARTA DE MORAES CARVALHO
ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991
DANIELE CRISTIANE BASSI - SP506805
RECORRIDO : ASSOCIACAO AMIGOS RECANTO DO BIE
ADVOGADOS : CANDIDO LOURENÇO CANDREVA - SP120342
DEISE BIANCHESSI - SP233631

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO. ANUÊNCIA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve sentença de improcedência em ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito.
2. A controvérsia envolve a cobrança de taxa de manutenção de loteamento por associação de moradores e o afastamento de vínculo jurídico com a entidade.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, impondo ônus de sucumbência, anotada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e, em juízo de retratação, alinhou-se ao RE n. 695.911/SP, afirmando a assunção contratual da obrigação no compromisso de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 12 da Lei n. 4.591/1964 pela equiparação de associação de moradores a condomínio para impor rateio; (ii) saber se houve violação do art. 5º, XX, da CF diante da liberdade de associação; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à tese firmada no Tema n. 882 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a legitimidade da cobrança quando há anuência expressa por cláusula contratual, relativamente à alegada violação do art. 12 da Lei n. 4.591/1964.

7. Da ofensa ao art. 5º, XX, da CF não se pode conhecer em recurso especial, por refugir à competência do Superior Tribunal de Justiça.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois a orientação do Superior Tribunal de Justiça se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, o que impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e reconhece a legitimidade da cobrança de taxa de manutenção de loteamento fundada em anuência contratual expressa. 2. Não se conhece de ofensa ao art. 5º, XX, da CF em recurso especial, por se tratar de matéria constitucional. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do dissídio jurisprudencial quando a decisão recorrida está conforme a orientação dominante do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 5º, XX, e 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 85, § 11; Lei n. 4.591/1964, art. 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmulas n. 282, 283, 284 e 735; STJ, REsp n. 1.996.197/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/8/2022; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2063329 - SP (2023/0113511-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MARTA DE MORAES CARVALHO**
ADVOGADOS : **SIMCHA SCHAUBERT - SP150991**
 DANIELE CRISTIANE BASSI - SP506805
RECORRIDO : **ASSOCIACAO AMIGOS RECANTO DO BIE**
ADVOGADOS : **CANDIDO LOURENÇO CANDREVA - SP120342**
 DEISE BIANCHESSI - SP233631

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO. ANUÊNCIA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve sentença de improcedência em ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito.
2. A controvérsia envolve a cobrança de taxa de manutenção de loteamento por associação de moradores e o afastamento de vínculo jurídico com a entidade.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, impondo ônus de sucumbência, anotada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e, em juízo de retratação, alinhou-se ao RE n. 695.911/SP, afirmando a assunção contratual da obrigação no compromisso de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 12 da Lei n. 4.591/1964 pela equiparação de associação de moradores a condomínio para impor rateio; (ii) saber se houve violação do art. 5º, XX, da CF diante da liberdade de associação; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à tese firmada no Tema n. 882 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a legitimidade da cobrança quando há anuência expressa por cláusula contratual, relativamente à alegada violação do art. 12 da Lei n. 4.591/1964.

7. Da ofensa ao art. 5º, XX, da CF não se pode conhecer em recurso especial, por refugir à competência do Superior Tribunal de Justiça.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois a orientação do Superior Tribunal de Justiça se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, o que impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e reconhece a legitimidade da cobrança de taxa de manutenção de loteamento fundada em anuência contratual expressa. 2. Não se conhece de ofensa ao art. 5º, XX, da CF em recurso especial, por se tratar de matéria constitucional. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do dissídio jurisprudencial quando a decisão recorrida está conforme a orientação dominante do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 5º, XX, e 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 85, § 11; Lei n. 4.591/1964, art. 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmulas n. 282, 283, 284 e 735; STJ, REsp n. 1.996.197/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/8/2022; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARTA DE MORAES CARVALHO com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito.

O julgado foi assim ementado (fl. 290):

Ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito — Taxa de associação — Contrato de compromisso de compra e venda do lote de terreno contendo cláusula expressa através da qual a autora assumiu a responsabilidade pelo pagamento da taxa mensal de manutenção do "condomínio" — Obrigação que não pode ser desconstituída de forma unilateral — Serviços de manutenção que são perenes — Ausência de descumprimento ao disposto no R Esp 1280871/SP - RECURSO ESPECIAL 2011/0189659-0 — Obrigação expressamente assumida — Sentença de improcedência confirmada - Recurso não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Após o julgamento do Recurso Extraordinário n. 695.911/SP pelo Supremo Tribunal Federal, sob o regime de repercussão geral, foi proferido novo acórdão em juízo de retratação, assim ementado (fl. 385):

Apelação - Reexame da matéria relativa à possibilidade ou não de associação de proprietários em loteamento urbano exigir taxas de manutenção e conservação de adquirente de imóvel a ela não associado, em face do princípio da liberdade de associação - Exercício do juízo de retratação, em observância ao disposto nos Artigos 1.036, 1.039 e 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil.

Ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito - Reapreciação da matéria adstrita aos limites delineados na fixação da tese do recurso repetitivo representativo da controvérsia - Autora que expressamente assumiu em contrato a obrigação relativa ao pagamento dos serviços que são prestados pela requerida - Acórdão reexaminado que não divergiu do entendimento exarado pelo E. Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n. 695.911/SP Acórdão mantido em sua integralidade - Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 12 da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão recorrido aplicou indevidamente obrigação condominial a proprietária não associada, tratando associação de moradores como condomínio, o que contrariou a disciplina legal;

b) 5º, XX, da Constituição Federal, já que o acórdão reconheceu cobrança compulsória de taxas de associação apesar da liberdade de associação e da vedação de compelir alguém a associar-se ou a permanecer associado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que “a autora assumiu expressamente em contrato firmado em 27/01/1998 (fls. 12/15) a obrigação de pagar os serviços prestados pela associação” e manter a cobrança, divergiu do entendimento dos REspS n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, representativos da controvérsia, que firmaram a tese de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram” (fls. 301-311).

Requer o provimento do recurso para que seja reconhecida a ilegalidade da cobrança de taxas de manutenção de loteamento de quem não é associado à entidade e, conseqüentemente, seja afastada a condenação ao pagamento das referidas taxas.

Contrarrazões às fls. 363-370.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de inexistência de vínculo jurídico e de débito em que a parte autora pleiteou a declaração de inexistência de débito e o afastamento de qualquer vínculo jurídico com a associação de moradores responsável pela manutenção do loteamento.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, impondo à autora os ônus de sucumbência, anotada a gratuidade.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação por entender que a autora assumiu, em contrato de compromisso de compra e venda de 27/1/1998, a obrigação de pagar despesas de manutenção do “condomínio”, bem como que a cobrança somente é autorizada quando há associação expressa ou assunção contratual da obrigação no ato de aquisição do lote (fls. 289-293). Na decisão de retratação, afirmou que o entendimento alinhou-se ao Recurso Extraordinário n. 695.911/SP, reafirmando que, no caso concreto, houve assunção contratual.

I - Art. 12 da Lei n. 4.591/1964

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão tratou associação de moradores como condomínio edilício, impondo obrigações de rateio

previstas no art. 12 da Lei n. 4.591/1964, embora se trate de entidade associativa à qual não está associada, o que teria contrariado a lei.

O acórdão recorrido assentou o seguinte (fls. 292-293):

Na hipótese dos autos, o contrato de compromisso de compra e venda de fls. 12/15 contém cláusula expressa através da qual a compromissária compradora se obriga ao pagamento proporcional das despesas de manutenção do "condomínio", incluindo as instalações de transformadores de rede e consumo de energia elétrica, de água e correlatas, dos guardas, vigilantes, caseiro e outras correlatas (fls. 14), permitindo concluir que a autora, ao adquirir o lote de terreno assumiu a responsabilidade em questão e não pode agora pretender a declaração de inexistência de vínculo jurídico. Ademais, anota-se que a prestação de serviços é perene e assim não pode a postulante, em determinado momento, desejar a desvinculação daquela "associação", sob pena de causar danos aos demais adquirentes de lotes de terreno em idênticas condições.

Não se tratou, portanto, de uma associação formada após a aquisição do lote de terreno e tendo, ao contrário, a autora adquirido um lote de terreno em um loteamento que já nasceu com a formação de um "condomínio" ou "loteamento fechado", ainda que de fato por ausência de constituição desta natureza perante o Registro Imobiliário.

Portanto, a sentença apelada deve ser integralmente mantida, vez que a autora assumiu a obrigação de pagamento da verba mensal de manutenção do loteamento e desta forma deve permanecer enquanto se mantiver na condição de compromissária compradora do imóvel ou proprietária, caso o domínio já tenha sido a si transferido.

Com efeito, é entendimento pacífico do STJ, sob o rito dos repetitivos, que as taxas de manutenção de loteamentos criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram, conforme tese firmada no Tema n. 882 do STJ.

Contudo, como se observa dos autos, a Corte *a quo* afirma que, no compromisso de compra e venda firmado para aquisição do lote, a recorrente anuiu expressamente à taxa de manutenção.

Registre-se que o Superior Tribunal de Justiça já firmou o entendimento de 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"

(REsp n. 1.996.197/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022).

Ademais, o Supremo Tribunal Federal, ao analisar o Recurso Extraordinário n. 695.911/SP, sob o regime da repercussão geral, fixou a seguinte tese:

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".

Nesse contexto, tendo em vista que as instâncias ordinárias concluíram que tal obrigação foi assumida contratualmente pela parte recorrente quando da aquisição do imóvel, o acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte ao reconhecer a cobrança como legítima, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

II - Art. 5º, XX, da Constituição Federal

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal.

III - Divergência jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1.

COTAS SOCIAIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. ALEGAÇÃO DE QUE A PENHORA DA TOTALIDADE DAS COTAS IMPEDE O OFERECIMENTO A OUTROS SÓCIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA N. 282 DO STF. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao admitir a penhora de cotas sociais desde que realizada após o esgotamento dos meios para localização de outros bens do devedor. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Não houve o necessário prequestionamento quanto à alegação de que não é possível a penhora da totalidade do capital social, tendo em vista que não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, não sendo opostos sequer embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

3. A incidência da Súmula n. 83 do STJ obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. 1. ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA INICIAL. EXCLUSÃO DOS PEDIDOS GENÉRICOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DEMANDA QUE FICOU RESTRITA AOS LANÇAMENTOS, QUESTIONAMENTOS DE FORMA ESPECÍFICA. PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO DIALOGA COM O ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 284 DO STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE OS ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Tendo em vista que as teses indicadas no presente tópico são totalmente infundadas e desconexas com os fundamentos apresentados no acórdão, já que os pedidos genéricos já foram excluídos pelas instâncias ordinárias, forçoso reconhecer a violação do princípio da dialeticidade.

2. A incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 do STF e 83 do STJ também obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL. LEI DO INQUILINATO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. REVISÃO. SÚMULA N. 735 DO STF. DESPEJO LIMINAR. PRAZO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO. CAUÇÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir decisão que defere ou indefere medida liminar ou de antecipação de tutela. Incidência, por analogia, da Súmula n. 735 do STF.

2. A prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar. Precedente

3. A ausência de um dos requisitos previstos no art. 59 da Lei 8.245/1991, obsta a concessão da tutela antecipada pleiteada na ação de despejo.

4. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro em 2% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.063.329 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0113511-6

Número de Origem:

00028661920158260272 20170000822354 20220000292442 28661920158260272

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARTA DE MORAES CARVALHO

ADVOGADOS : SIMCHA SCHAUBERT - SP150991

DANIELE CRISTIANE BASSI - SP506805

RECORRIDO : ASSOCIACAO AMIGOS RECANTO DO BIE

ADVOGADOS : CANDIDO LOURENÇO CANDREVA - SP120342

DEISE BIANCHESSI - SP233631

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026